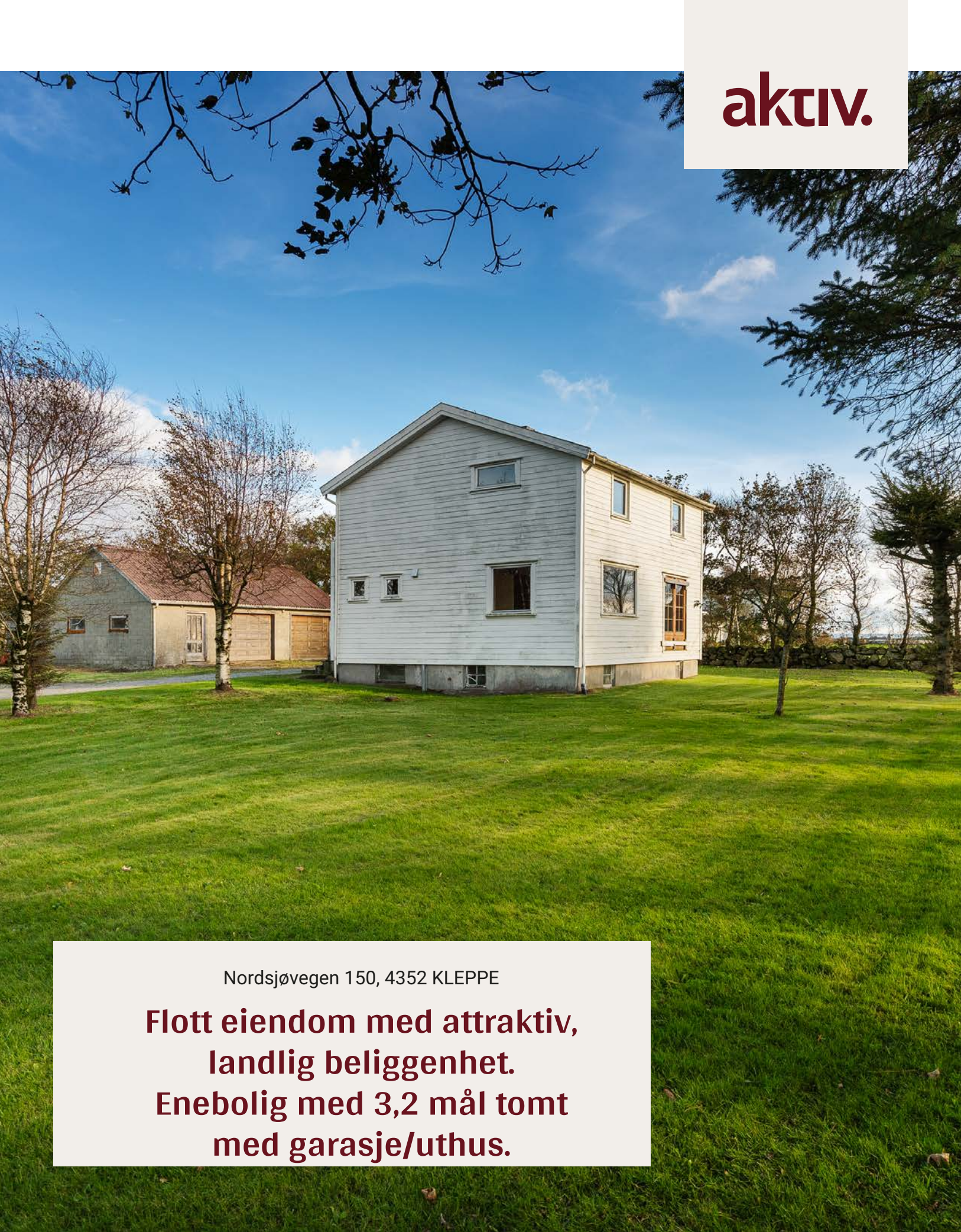




aktiv.

Nordsjøvegen 150, 4352 KLEPPE

**Flott eiendom med attraktiv,
landlig beliggenhet.
Enebolig med 3,2 mål tomt
med garasje/uthus.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Hans Jostein Bore

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 156/221 kvm
Tomtstr.: 3211.4 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1403250354

Eiendom på Bore i nydelige omgivelser Renovering må påregnes.

Velkommen til Nordsjøvegen 150!

En flott eiendom med 3,2 mål tomt i landlige og nydelige omgivelser. Eiendommen består av en eldre enebolig og garasje/uthus. Fra eiendommen er det gangavstand til den flotte Borestranda eller Orrevatnet. En kort tur unna har man Klepp sentrum med dagligvarebutikk, barnehage, skole osv. Renovering må påregnes.

Innhold:

Kjeller: Kjellerentre/vaskerom, teknisk rom, uinnredet rom
1. etasje: Entre/gang, kjøkken, stue/spisestue, toalett og bad
2. etasje: Gang og 4 soverom

Garasje/Uthus

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 65 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m² Kjellerentre/vaskerom, teknisk rom, uinnredet rom

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entre/gang, kjøkken, stue/spisestue, toalett og bad

BRA-e: 65 m² Garasje/anneks

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Kjelleretasjen har hovedsakelig takhøyde mellom ca. 190–195 cm. Enkelte partier har lavere høyde, men hele arealet er vurdert som bruksareal da avgrensning mot de lavere partiene var vanskelig å foreta. Mindre del av gulv har komprimert grusdekke, som er lagt til grunn som fast dekke i arealberegningen.

Balkong. - 4,40 m² - TBA

Lagerrom/carport tilknyttet garasje utgjør ca 49 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3211.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og singel i gårdsrom

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Bore. Her bor en både landlig, men likevel ikke langt fra sentrumskjernen. Kort avstand til Bore barne- og ungdomsskule i Verdalen og til de nydelige strendene på Bore og Sele. Flott utsikt over jærlandsskapet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur i teglstein og stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk og plank, som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasje skillet i stedstøpt betong og trebjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med eternitt.
Takrenner/nedløp i zink.
Vinduer og dører med isolerglass, med enkle glass i kjelleretasjen.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av DUO Takst v/Kåre Vatland.

Innhold

Kjeller: Kjellerentre/vaskerom, teknisk rom, uinnredet rom
1. etasje: Entre/gang, kjøkken, stue/spisestue, toalett og bad
2. etasje: Gang og 4 soverom

Garasje/Uthus

Standard

Innvendige overflater fremstår slitt og er noe utidsmessig ift. dagens krav til standard. Utvendig overflate noe oppgradert i senere tid, men fremstår noe slitt grunnet mangelfull vedlikehold.

Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad. Det må påregnes større vedlikehold og oppgradering på deler av bygget.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av eiers sønn på befaringsdagen.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret.

Det observeres stedvis vanninnsig, samt salt/kalk utslag på grunnmurens innside.

Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Forventet levetid er trolig utgått.

Anbefalte tiltak

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

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

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Oppsummering

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i pussen.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

ROM UNDER TERRENG

Oppsummering

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning fra opplyst 2014.

Registrert nedbrytning og malings i utvendig kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Spredte råteskader i stubord/vindski.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til skadedyr på loft.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Tegn til kondensering på loft. Loftkonstruksjon er ikke isolert, mangler disffusjonsplast, og det er ikke opprettet luftespalter ved takfot.

Ytterligere kondensskader kan oppstå ved bruksendring av bolig.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Behandle loftkonstruksjon for borebiller.

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Forsterke tak ved eventuell oppgradering av tyngre takteking.

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med lys slette fronter og benkeplate av stål.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Stedvise bruksmerker og avelling, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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 waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fremstår slitt, og anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Funksjonstesting etter rengjøring av filter.

TOALETTRUM

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

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

Svimerke over panelovn.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.
Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Merknader:

- Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
- Stoppekran er ikke merket.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/ kjøkken.

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), eller utført el-kontroll av anlegget.
- Svimerke på veggplate over panelovn wc.
- Svimerke i himling over stråleovn.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

VENTILASJON

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Variabile fuktverdier i bjelkelag i kjeller på befaringsdagen tilsier at det bolig behøver bedre ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.

Forhold som har fått TG3:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Balkong er tekket med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i

konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Skjøter synes sillikonert i ettertid.

Registrert fukt i underliggende tak/vegg/gulv konstruksjon i entre. Fullstendig omfang er ikke avdekket.

Nedbrytning/råte kledning til rekkverk.

Rekkverket målt fra 65 - 73 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Balkong må tekkes og rekkverk må utbedres for å hindre videre lekkasje og tilfredsstillende krav til rekkverk.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2003/2014.
Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Ytterdører entre 1. etasje sveller i brystning.
- Eldre innad slående kjellerdør, noe slitt.
- Kondensering vinduskarmer generelt, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
- Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.
- Skadet vindusramme og glass i vinduer i kjelleretasjen.
- Terrassedør stue har defekt hengsler, påregnelig med utskiftning/oppgradering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

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

Anbefalte tiltak

Generell rengjøring og overflatebehandlinger må påregnes.

Generell smøring og behandling av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

TAKTEKKING

Oppsummering

Taket er tekket med eternittplater fra byggeåret. Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt.

Normal tid før omlegging av asbestementplater (eternitplater) er 30 - 40 år

Anbefalte tiltak

Taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett.

Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Ved sanering av asbestementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

AVLØPSRØR

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Føre kloakkluftning over tak.

Det ble ikke registrert videre umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

VARMTVANNSSBEREDER

Oppsummering

Korrodering og skadet innkassing til berederen, fare for lekkasje.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

VÅTROM: BAD

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Veggplater montert i

senere tid.

Utstyr: Dusjkabinett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Stråleovn.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 13 mm oppbrett av belegget i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Fuktmåling foretatt fra underliggende etasje, registrert noe variabel fuktverdier, trolig skyldes dette manglende ventilering i kjeller.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Mekanisk avtrekk er ikke tilfredsstillende, manglende tillufspalte på dør. Dette kan føre til kondensskader ved bruksendring av rom,

-Stedvis svelling i sideplate og fronter til innredning.

-Begynnende avskalling i speil.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Økt risiko for fuktskader i omliggende konstruksjon,

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri. Påregnelig med skifte av pakninger.

-Svimerke i himling overliggende stråleovn.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med registrert merknader. Anbefaler at det fortsatt benyttes dusjkabinett, samt at ventilering utbedres i påvente av en oppgradering av rom

ØVRIG: INNVENDIGE OVERFLATER

Oppsummering

Overflater og toppdekker fremstår generelt noe slitt, stedvis knirk, nedbøy og spenningslyder i gulv.

Ved befaring ble det registrert manglende lister, foringer omliggende deler av vinduer og dører.

Det er påvist tidligere vannmerker og lokal svelling i tak og ved enkelte vinduer, opplyst å skyldes tidligere utettheter, og det ble ikke påvist fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

I entre er det registrert fukt i underliggende konstruksjon (tak/vegg/gulv), fullstendig omfang er ikke avdekket, og takteking må utbedres før eventuell gjenoppbygging kan gjennomføres.

Fullstendig omfang av fukt- og konstruksjonsskader bør kartlegges nærmere ved videre undersøkelser.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Ved enkel nivellering ble enkelte rom

funnet å ha betydelige retningsavvik. Påregnelig med avretting, forsterkning ved fremtidig oppgradering av overflate.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

I kjeller er det observert saltutslag på gulv, og det er ukjent om tilstrekkelig fuktsperre/isolasjon ble benyttet ved oppføring.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag. Påregnelig med overflatebehandling.

Deler av bjelkelaget mangler isolasjon og er ikke tilstrekkelig vindtettet eller platekledd; etasjeskillet anbefales etterisolert for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Anbefalte tiltak

Tekking på balkong må oppgraderes, vider må vegg konstruksjon åpnes opp for å kartlegge omfanget av fukt i entreens underliggende konstruksjon, utføre nødvendig fuktsanering og reparasjon.

Etterisolere og tette/platekle bjelkelaget i kjeller for å hindre varmetap og kondensering.

Generell oppgradering av overfalter, samt montere manglende lister og foringer, ferdigstille dørmontering.

Ved oppgradering av gulvdekke anbefales etasjeskiller rettet.

Treverket anbefales behandlet for borebiller.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

Oppsummering

Riss/sprekk i fuge og puss i skorstein over tak, registrert renninger på pipeløp innvendig.

Anbefalte tiltak

Montere pipebeslag for å hindre fuktskader i omliggende konstruksjon.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass og i garasje.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for hjemmelshaver gjennom verge. Verge har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Eiendommen leveres i ryddig stand, grundig utvask vil ikke ble gjennomført før overtakelse. Garasje/uthus overleveres slik de står/er fremvist på visning. Hjemmelshavers familie rydder ut ønskelige løsører.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 274

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 13 274,-. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 3 926,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 9 348,-.

Formuesverdi primær

Kr 717 915

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 871 658

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023; ifølge Skatteetaten

Som primærbolig: kr. 717 915

Som sekundærbolig: kr. 2 871 658

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 33 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:

1120/44/33:

10.08.1964 - Dokumentnr: 4375 - Bestemmelse om gjerde

10.08.1964 - Dokumentnr: 4375 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:44 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest eller godkjente bygningstegninger på boligen i vårt arkiv pga. alder. Det foreligger tegning av garasje datert 10.09.1968.

Ut fra type bolig og alder er det grunn til å tro at innredning i 1 og 2 etasje er godkjent til boligformål. Kjelleretasje antas kun godkjent til boder da dette var vanlig på det tidspunkt boligen ble bygget. Innredning av kjelleretasje til rom for varig opphold/ boligformål må søkes om til kommunen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Vei, vann og avløp

Kommunalt vann og avløp. Naboeiendom(mer) har adkomstrett over denne eiendom.

Vannmåler er installert.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift) og bevaring kulturmiljø.

Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplan med Id 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp Kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 27.03.2023

Delarealer: 3211 kvm

Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø

Hensynsonenavn: H570_2

Delareal: 121 kvm

Arealbruk: Veg, Nåværende

Delareal: 3 090 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

I bestemmelse til kommuneplanen står det følgende ang. hensynsone H570_2:

"Kulturlandskapet skal forvaltest slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevelsen av landskapet blir opprettholde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleveling, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv."

Oversendt info fra Klepp Kommune ang. kulturmiljø og kulturminner og eksempel på

retningslinjer når det gjelder hensynssone 570_2.

__NA__8 Kulturmiljø og kulturminner

Kulturminner og kulturmiljøer kan ivaretas gjennom retningslinjer til hensynssone etter § 11-8 tredje ledd bokstav c. Bestemmelser til arealformålet etter § 11-9 nr. 7 som sikrer interessen med rettslig bindende virkning, vil kunne gjøres gjeldende for samme geografiske område som hensynssonen, så lenge de ikke bryter med hovedhensikten med underliggende arealformål. Dette vil spesielt være aktuelt der hensynssone c brukes i områder for bebyggelse og anlegg.

Se Riksantikvarens Kulturminner, kulturmiljøer og landskap – planlegging etter plan- og bygningsloven (<https://www.riksantikvaren.no/veileder/planlegging-etter-plan-og-bygningsloven/>) for nærmere veiledning om hvordan plan- og bygningsloven kan brukes for å ivareta kulturmiljø og kulturminneinteresser.

Eksempel på retningslinjer

- Innenfor hensynssone H570_1 – Kulturmiljø, jf. § 11-9nr. 7, bør det for å bevare viktige

historiske trekk i landskap og bebyggelse) gjennomføres en kartlegging av kulturmiljøet og i område- eller detaljregulering gis bestemmelser om bevaring og vern av eldre gårdsbebyggelse og andre historiske spor i landskapet (beiteområder, steingjerder, utløer og lignende).

- Innenfor område angitt som hensynssone H570_2 – Kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7, er det

for å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelses, ikke tillatt å rive bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i område- eller detaljregulering.

<https://www.klepp.kommune.no/artikkel/kula>

Reguleringsplan med Id 2230

Navn: Del av Nordsjøvegen - Rv507

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.06.2009

Delarealer:

Delareal: 41 kvm

Formål: Privat vei

Feltnavn: PVEG

Delareal: 3 kvm

Formål: Annen veigrunn

Feltnavn: AV

Delareal: 5 kvm
Formål: Midlertidig trafikkområde
Felt navn: MT

Delareal: 24 kvm
Formål: Kjørevei
Felt navn: VEG

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 650

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

Anne Kristine Undheim

Partner / Eiendomsmegler MNEF

anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

09.10.2025

Velkommen til Nordsjøvegen 150

presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/ Anne Kristine Undheim

Flott beliggende eiendom i landlige
omgivelser
Tomten er på 3,2 mål og består av enebolig,
garasje/uthus.





Oversikt over tomt og beliggenhet



Boligen er av eldre dato og renovering må påregnes.



Gårdstun og utsikt mot Orrevatnet.



Parkering på gårdstun samt i garasje.



Nærhet til de nydelige sandstrendene.



Entre/gang



Gang



Kjøkken

Innvendige overflater fremstår slitt og er noe utidsmessig ift. dagens krav til standard.





Stue



Utgang til uteområdet.

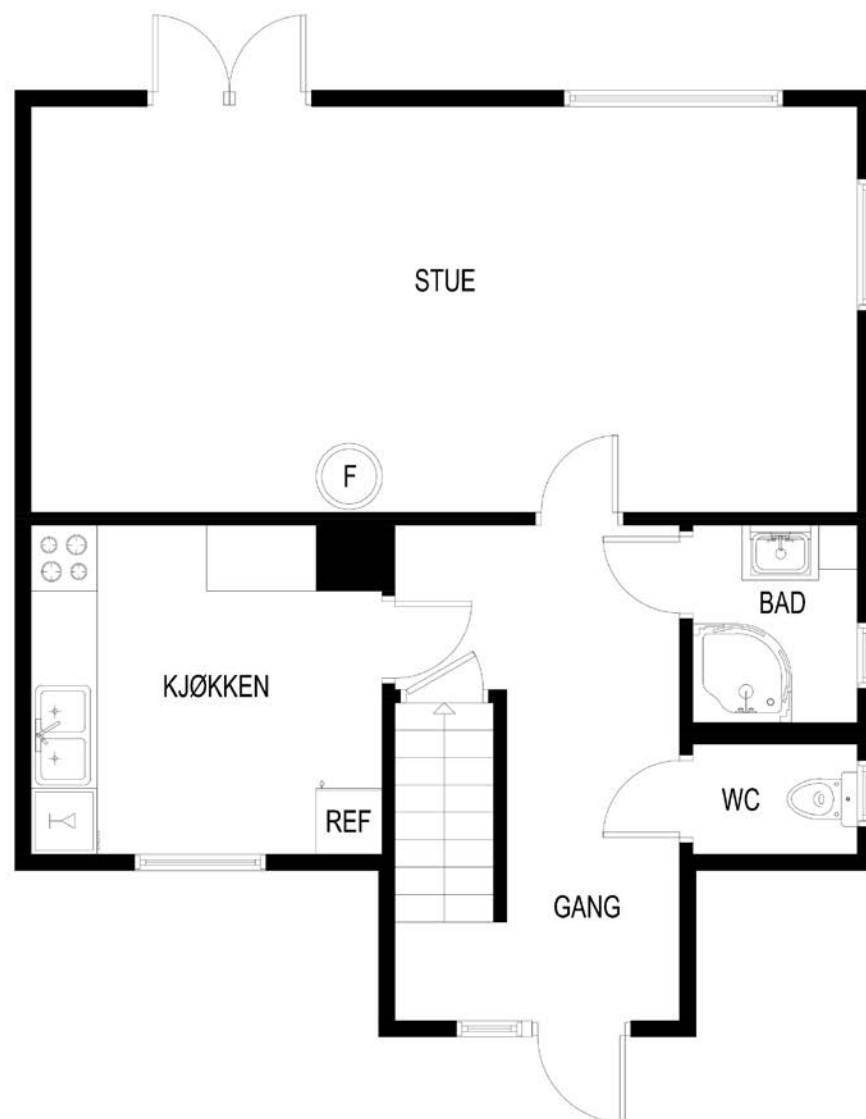






1. etasje

aktiv.



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

aktiv.

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



2. etasje: Gang og 4 soverom



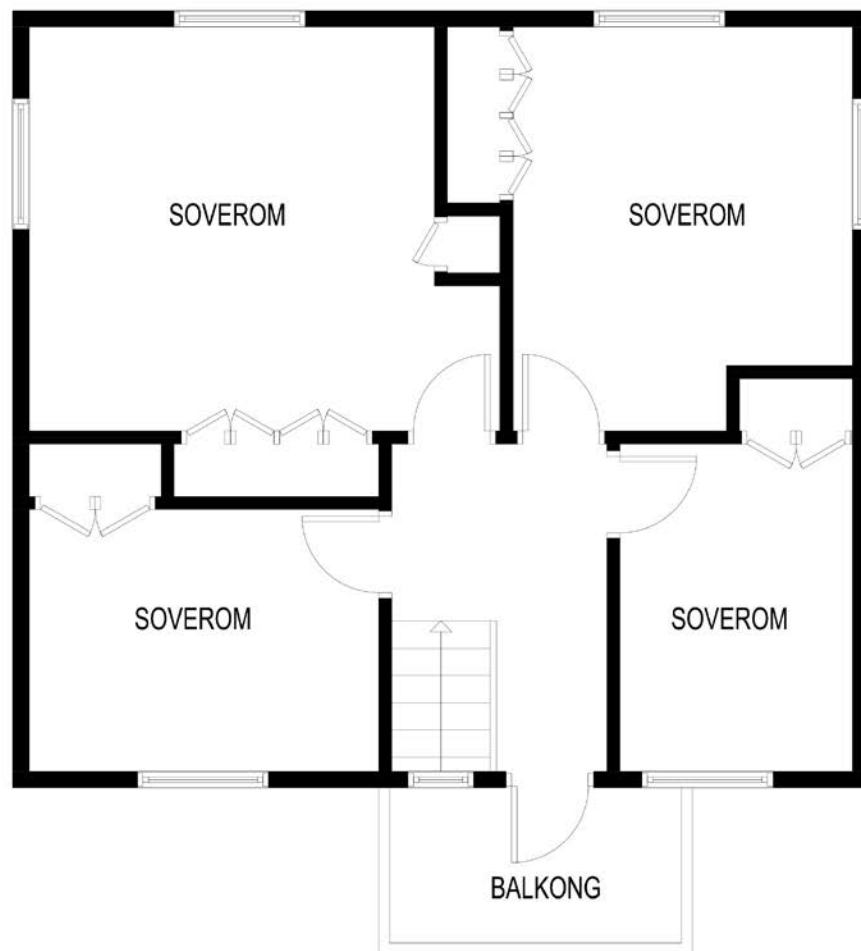
Soverom 1



Soverom 3.



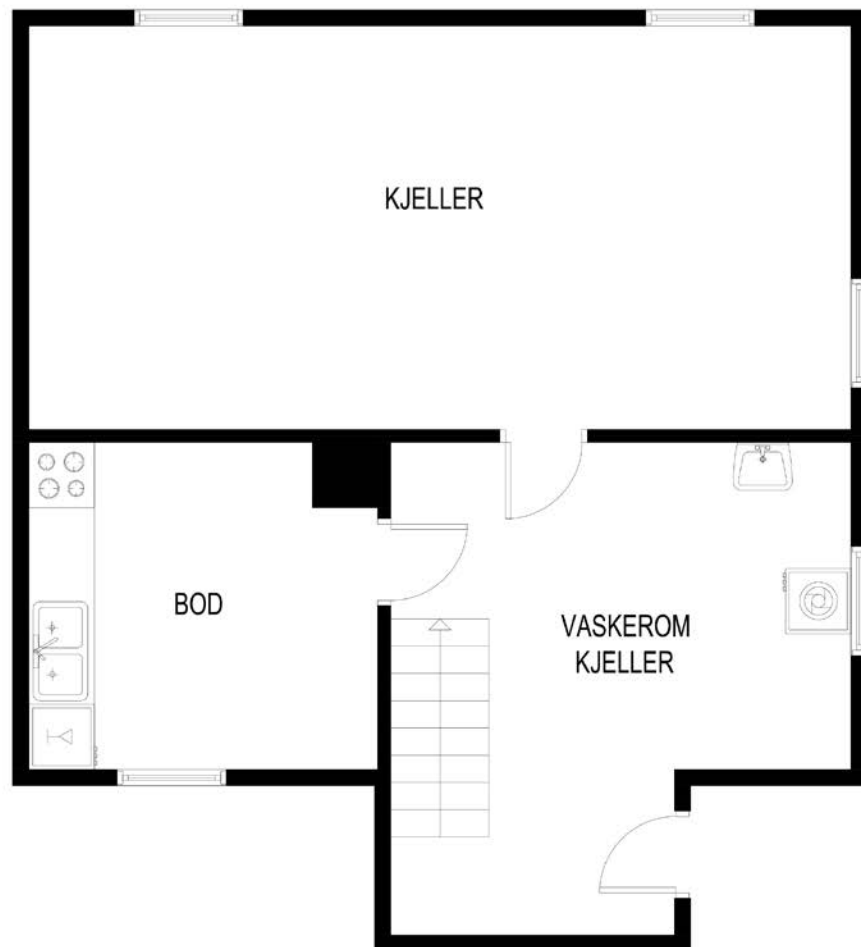
Soverom 4.



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

aktiv.

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



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

aktiv.

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



Kjeller: Kjellerentre/vaskerom, teknisk rom, uinnredet rom
Vaskekjeller



Bod



Garasje/uthus



Garasje/uthus









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250354	
Selger 1 navn	
Arne Håland	
Gateadresse	
Nordsjøvegen 150	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4352
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Hans Jostein Bore	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1403250354

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vergehaver er dement og kan ikke gi opplysninger om eiendommen. Jeg har derfor ingen kjennskap til eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250354

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Håland	d0017af2aa3988ceed305 332843daa2fa5a37c0f	08.10.2025 14:17:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250354

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nordsjøvegen 150 4352 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 221 m²

BRA-i: 156 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

12

TG-3

9

TG-IU

0



GNR: 44 BNR: 33

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Nordsjøvegen 150
4352 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36370>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong er tekkt med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Skjøter synes sillikonert i ettertid.
Registrert fukt i underliggende tak/vegg/gulv konstruksjon i entre. Fullstendig omfang er ikke avdekket.
Nedbrytning/råte klending til rekkverk.
Rekkverket målt fra 65 - 73 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Balkong må tekkes og rekkverk må utbedres for å hindre videre lekkasje og tilfredstille krav til rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2003/2014.
Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Ytterdører entre 1. etasje sveller i brystning.
- Eldre innad slående kjellerdør, noe slitt.
- Kondensering vinduskarmer generelt, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
- Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.
- Skadet vindusramme og glass i vinduer i kjelleretasjen.
- Terrassedør stue har defekt hengsler, påregnelig med utskiftning/oppgradering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

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

Anbefalte tiltak

Generell rengjøring og overflatebehandlinger må påregnes.
Generell smøring og behandling av hengsler og beslag anbefales.
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekkt med eternittplater fra byggeåret. Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt.
Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Taket må påregnes teknet på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Føre kloakkluftning over tak.

Det ble ikke registrert videre umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Korrodering og skadet innkassing til berederen, fare for lekkasje.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Veggplater montert i senere tid.

Utstyr: Dusjkabinett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Stråleovn.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 13 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Fuktmåling foretatt fra underliggende etasje, registrert noe variabel fuktverdier, trolig skyldes dette manglende ventilering i kjeller.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Mekanisk avtrekk er ikke tilfredstillende, manglende tillufspalte på dør. Dette kan føre til kondensskader ved bruksendring av rom,

-Stedvis svelling i sideplate og fronter til innredning.

-Begynnende avskalling i speil.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Økt risiko for fuktskader i omliggende konstruksjon,

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri. Påregnelig med skifte av pakninger.

-Svimerke i himling overliggende stråleovn.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med registrert merknader. Anbefaler at det fortsatt benyttes dusjkabinett, samt at ventilering utbedres i påvente av en oppgradering av rom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater og toppdekker fremstår generelt noe slitt, stedvis knirk, nedbøy og spenningslyder i gulv.

Ved befaring ble det registrert manglende lister, foringer omliggende deler av vinduer og dører.

Det er påvist tidligere vannmerker og lokal svelling i tak og ved enkelte vinduer, opplyst å skyldes tidligere utettheter, og det ble ikke påvist fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

I entre er det registrert fukt i underliggende konstruksjon (tak/vegg/gulv), fullstendig omfang er ikke avdekket, og takteking må utbedres før eventuell gjenoppbygging kan gjennomføres.

Fullstendig omfang av fukt- og konstruksjonsskader bør kartlegges nærmere ved videre undersøkelser.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Ved enkel nivellering ble enkelte rom funnet å ha betydelige retningsavvik. Påregnelig med avretting, forsterkning ved fremtidig oppgradering av overflate.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

I kjeller er det observert saltutslag på gulv, og det er ukjent om tilstrekkelig fuktsperre/isolasjon ble benyttet ved oppføring.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag. Påregnelig med overflatebehandling.

Deler av bjelkelaget mangler isolasjon og er ikke tilstrekkelig vindtettet eller platekledd; etasjeskillet anbefales etterisolert for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Anbefalte tiltak

Tekking på balkong må oppgraderes, vider må vegg konstruksjon åpnes opp for å kartlegge omfanget av fukt i entreens underliggende konstruksjon, utføre nødvendig fuktsanering og reparasjon. Etterisolere og tette/platekle bjelkelaget i kjeller for å hindre varmetap og kondensering. Generell oppgradering av overfalter, samt montere manglende lister og foringer, ferdigstille dørmontering. Ved oppgradering av gulvdekke anbefales etasjeskiller rettet. Treverket anbefales behandlet for borebiller.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss/sprekk i fuge og puss i skorstein over tak, registrert renninger på pipeløp innvendig.

Anbefalte tiltak

Montere pipebeslag for å hindre fuktskader i omliggende konstruksjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret.

Det observeres stedvis vanninnsig, samt salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år.
Forventet levetid er trolig utgått.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i pussen.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra opplyst 2014.
Registrert nedbrytning og malings i utvendig kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Spredte råteskader i stubord/vindski.
Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til skadedyr på loft.

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Materialer med råteskader må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tegn til kondensering på loft. Loftkonstruksjon er ikke isolert, mangler diffusjonsplast, og det er ikke opprettet luftespalter ved takfot.
Ytterligere kondensskader kan oppstå ved bruksendring av bolig.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Behandle loftkonstruksjon for borebiller.
Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befarinsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
Forsterke tak ved eventuell oppgradering av tyngre taktekking.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med lys slette fronter og benkeplate av stål.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Stedvise bruksmerker og av elling, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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 waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fremstår slitt, og anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Funksjonstesting etter rengjøring av filter.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

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

Svimerke over panelovn.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Merknader:

-Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

-Stoppekran er ikke merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), eller utført el-kontroll av anlegget.
- Svimerke på veggplate over panelovn wc.
- Svimerke i himling over stråleovn.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Variabile fuktverdier i bjelkelag i kjeller på befaringsdagen tilsier at det bolig behøver bedre ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

På grunn av alder finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Klepp kommunes arkiv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hans Jostein Bore**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Dan Arve Bore**

Representant v/befaring: **Arne Håland**

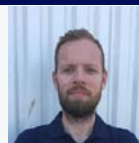
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendigslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og 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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordsjøvegen 150, 4352 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **44**

Bruksnr: **33**

Festennr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **- Ukjent**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i teglstein og stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk og plank, som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasje skillet i stedstøpt betong og trebjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med eternitt.
Takrenner/nedløp i zink.
Vinduer og dører med isolerglass, med enkle glass i kjelleretasjen.

Innvendige overflater fremstår slitt og er noe utidsmessig ift. dagens krav til standard. Utvenig overflate noe oppgradert i senere tid, men fremstår noe slitt grunnet mangelfull vedlikehold.

Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad. Det må påregnes større vedlikehold og oppgradering på deler av bygget.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av eiers sønn på befaringsdagen.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ukjent	Eiers sønn opplyser at bolig har blitt tilbygget ved 3 anledninger, dokumentasjon er ikke fremvist.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	51	0	0	4
1. etasje	56	56	0	0	0
Kjeller	49	49	0	0	0
Garasje/anneks	65	0	65	0	0
Totalt m²	221	156	65	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	51	51	0	Gang og 4 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	56	56	0	Entre/gang, kjøkken, stue/spisestue, toalett og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	49	0	49		Kjellerentre/vaskerom, teknisk rom, uinnredet rom.- BRA-i (internt bruksareal)
Garasje/anneks	65	0	65		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	221	107	114		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Kjelleretasjen har hovedsakelig takhøyde mellom ca. 190–195 cm. Enkelte partier har lavere høyde, men hele arealet er vurdert som bruksareal da avgrensning mot de lavere partiene var vanskelig å foreta. Mindre del av gulv har komprimert grusdekke, som er lagt til grunn som fast dekke i arealberegningen.

Balkong. - 4,40 m² - TBA

Lagerrom/carport tilknyttet garasje utgjør ca 49 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret. Det observeres stedvis vanninnslag, samt salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Forventet levetid er trolig utgått.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3	
Balkong er teknet med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Skjøter synes sillikonert i ettertid. Registrert fukt i underliggende tak/vegg/gulv konstruksjon i entre. Fullstendig omfang er ikke avdekket. Nedbrytning/råte klending til rekkverk. Rekkverket målt fra 65 - 73 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må teknes og rekkverk må utbedres for å hindre videre lekkasje og tilfredstille krav til rekkverk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass. Enkelte glass i kjelleretasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2003/2014.
Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Ytterdører entre 1. etasje sveller i brystning.
- Eldre innad slående kjellerdør, noe slitt.
- Kondensering vinduskarmer generelt, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.
- Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.
- Skadet vindusramme og glass i vinduer i kjelleretasjen.
- Terrassedør stue har defekt hengsler, påregnelig med utskifting/oppgradering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generell rengjøring og overflatebehandlinger må påregnes.
Generell smøring og behandling av hengsler og beslag anbefales.
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra opplyst 2014.
Registrert nedbrytning og malings i utvendig kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Spredte råteskader i stubord/vindski.
Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til skadedyr på loft.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Materialer med råteskader må skiftes ut.



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tegn til kondensering på loft. Loftkonstruksjon er ikke isolert, mangler disffusjonsplast, og det er ikke opprettet luftespalter ved takfot. Ytterligere kondensskader kan oppstå ved bruksendring av bolig. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle loftkonstruksjon for borebiller. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Forsterke tak ved eventuell oppgradering av tyngre taktekking.



6.9 Taktekking



Type tekking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av takteking

TG-3

Taket er tekket med eternittplater fra byggeåret. Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt.
Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende teking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja



Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Eldre kjøkkeninnredning med lys slette fronter og benkeplate av stål.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Stedvise bruksmerker og av elling, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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 waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fremstår slitt, og anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Funksjonstesting etter rengjøring av filter.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
På grunn av alder finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Klepp kommunes arkiv.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ikke kontrollert. Takhøyd 2. etasje ca 2,15 m Takhøyd kjeller ca 190-195 cm Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. Svimerke over panelovn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør. Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.	

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier sønn opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett ca 2010.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Bygningens avløpsrør med varierende alder. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. -Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Føre kloakkluftning over tak. Det ble ikke registrert videre umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør med varierende alder, stedvis iring på kobberør, ingen registrerte lekkasjer.

Merknader:

-Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

-Stoppekran er ikke merket.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.

Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), eller utført el-kontroll av anlegget.
- Svimerke på veggplate over panelovn wc.
- Svimerke i himling over stråleovn.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1989	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Korrodering og skadet innkassing til berederen, fare for lekkasje. Bereder er plassert i rom uten sluk. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må skiftes ut.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	



6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Variabile fuktverdier i bjelkelag i kjeller på befaringsdagen tilsier at det bolig trenger bedre ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.	

6.19 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Veggplater montert i senere tid.

Utstyr: Dusjkabinett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Stråleovn.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 13 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Fuktmåling foretatt fra underliggende etasje, registrert noe variabel fuktverdier, trolig skyldes dette manglende ventilering i kjeller.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Mekanisk avtrekk er ikke tilfredstillende, manglende tillufspalte på dør. Dette kan føre til kondensskader ved bruksendring av rom,

-Stedvis svelling i sideplate og fronter til innredning.

-Begynnende avskalling i speil.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Økt risiko for fuktskader i omliggende konstruksjon,

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri. Påregnelig med skifte av pakninger.

-Svimerke i himling overliggende stråleovn.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med registrert merknader. Anbefaler at det fortsatt benyttes dusjkabinett, samt at ventilering utbedres i påvente av en oppgradering av rom.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.20 Øvrig: Takrenner/nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av sink, påregnelig med smålekkasjer. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

6.21 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp med eldre varierende alder, stedvis nor brukslitasje, påregnelig normalt iht. alder. Trapp til kjeller ikke sikret iht. dagens krav ift. rekkverk. Lav høyde ved etasjeskiller, dagens krav til fri høyde er 2 m. Trinn i trapp er sikret iht. dagens krav. Rekkverk 2. etasje (75 cm) er lav ift dagens krav. (90 cm)

Utvendig trapp

Manglende rekkverk/håndløper til utvendig trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Setgningsriss, avskalling i pusset trapp, vanger og trinn i trapp. -Lavere høyde i kjellertrapp.





6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatt/profilert utførelse, varierende alder, stedvis noe slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre ventilering, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Belegg og laminat på gulv, tapet, panel og brystningspanel på vegg, med panel og pappet himling.



Oppsummering av øvrig

TG-3

Overflater og toppdekker fremstår generelt noe slitt, stedvis knirk, nedbøy og spenningslyder i gulv. Ved befaring ble det registrert manglende lister, foringer omliggende deler av vinduer og dører. Det er påvist tidligere vannmerker og lokal svelling i tak og ved enkelte vinduer, opplyst å skyldes tidligere utettheter, og det ble ikke påvist fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

I entre er det registrert fukt i underliggende konstruksjon (tak/vegg/gulv), fullstendig omfang er ikke avdekket, og takteking må utbedres før eventuell gjenoppbygging kan gjennomføres. Fullstendig omfang av fukt- og konstruksjonsskader bør kartlegges nærmere ved videre undersøkelser.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Ved enkel nivellering ble enkelte rom funnet å ha betydelige retningsavvik. Påregnelig med avretting, forsterkning ved fremtidig oppgradering av overflate.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

I kjeller er det observert saltutslag på gulv, og det er ukjent om tilstrekkelig fuktsperre/isolasjon ble benyttet ved oppføring.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag. Påregnelig med overflatebehandling.

Deler av bjelkelaget mangler isolasjon og er ikke tilstrekkelig vindtettet eller platekledd; etasjeskillet anbefales etterisolert for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tekking på balkong må oppgraderes, vider må vegg konstruksjon åpnes opp for å kartlegge omfanget av fukt i entreens underliggende konstruksjon, utføre nødvendig fuktsanering og reparasjon.

Etterisolere og tette/platekle bjelkelaget i kjeller for å hindre varmetap og kondensering.

Generell oppgradering av overfalter, samt montere manglende lister og foringer, ferdigstille dørmontering.

Ved oppgradering av gulvdekke anbefales etasjeskiller rettet.

Treverket anbefales behandlet for borebiller.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Teglsteinspipe med ildsted i stue 1. etasje.

Merknader:

- Sprekk/bom/løse fliser omliggende ildsted i stue.
- Riss, stedvis bom i pusset pipeløp innvendig.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Riss/sprekk i fuge og puss i skorstein over tak, registrert renninger på pipeløp innvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere pipebeslag for å hindre fuktskader i omliggende konstruksjon.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.25 Øvrig: Garasje/anneks



Beskrivelse

Fremviste tegninger er datert 1968
Garasje/anneks oppført med plate i betong, og yttervegger betongblokker.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er tekket med eternitt.
Takrenner/hedløp i zink.

Treport.

Merknader:

- Gjenstående pussing av yttervegger. Manglende puss vil føre til fuktinnsig.
- Stedvis riss/sprekk i stedstøpt plate.
- Råte i kledning tilknyttet tilbygg.

Bygningen er fremstår slitt inn- og utvendig, og er ikke ferdigstilt. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på bygget.

Ikke nærmere beskrevet i rapport.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.26 Øvrig: Kjellerentre/vaskerom



Beskrivelse

Kjellerentre/vaskerom:

Rommet er ikke vurdert som våtrom og det er derfor ikke gitt tilstandsgrad. Plassering og bruk tilsier at det ikke er umiddelbart behov for oppgradering, utover bedret ventilasjon.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

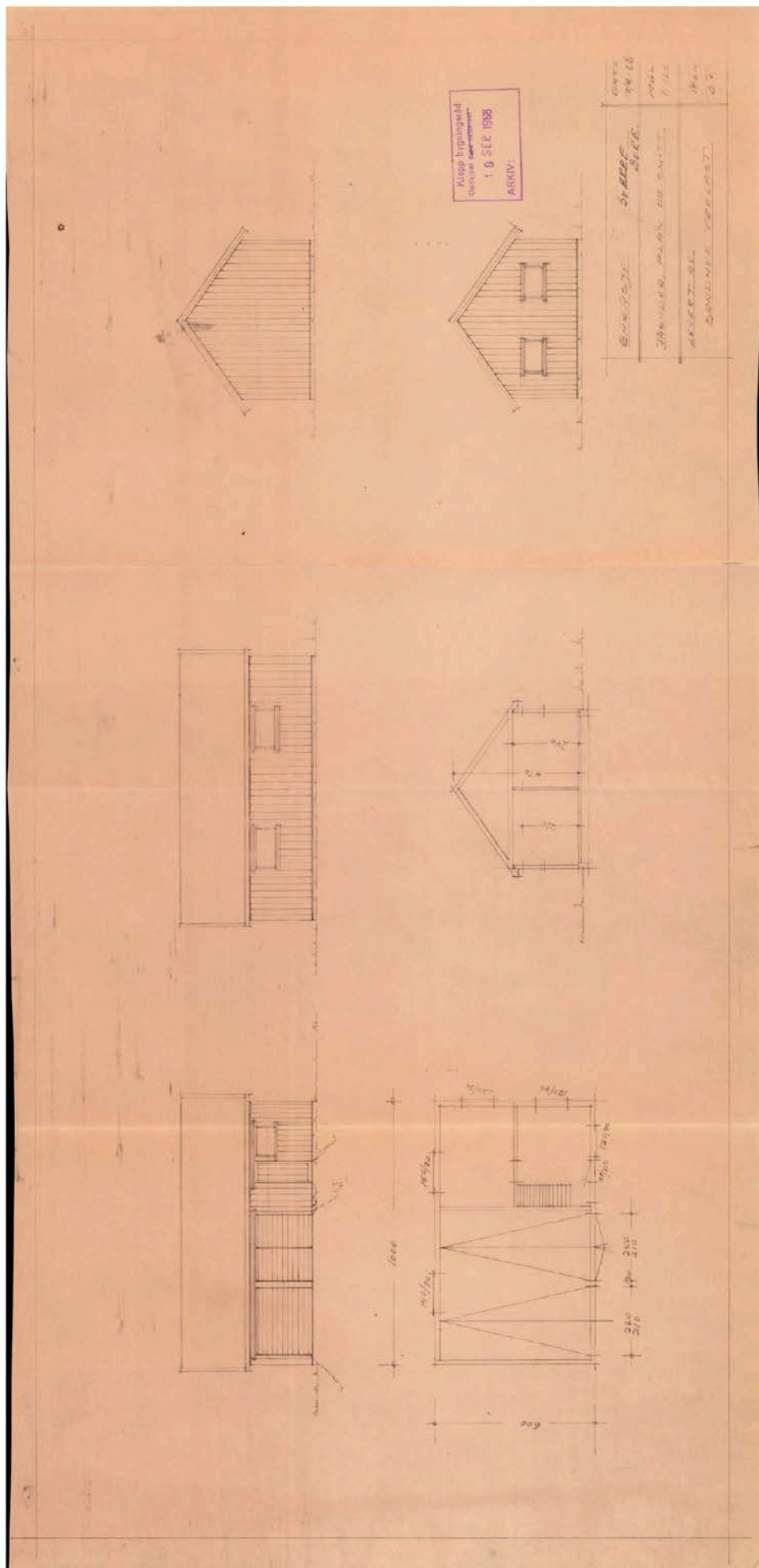
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/44/33/0/0

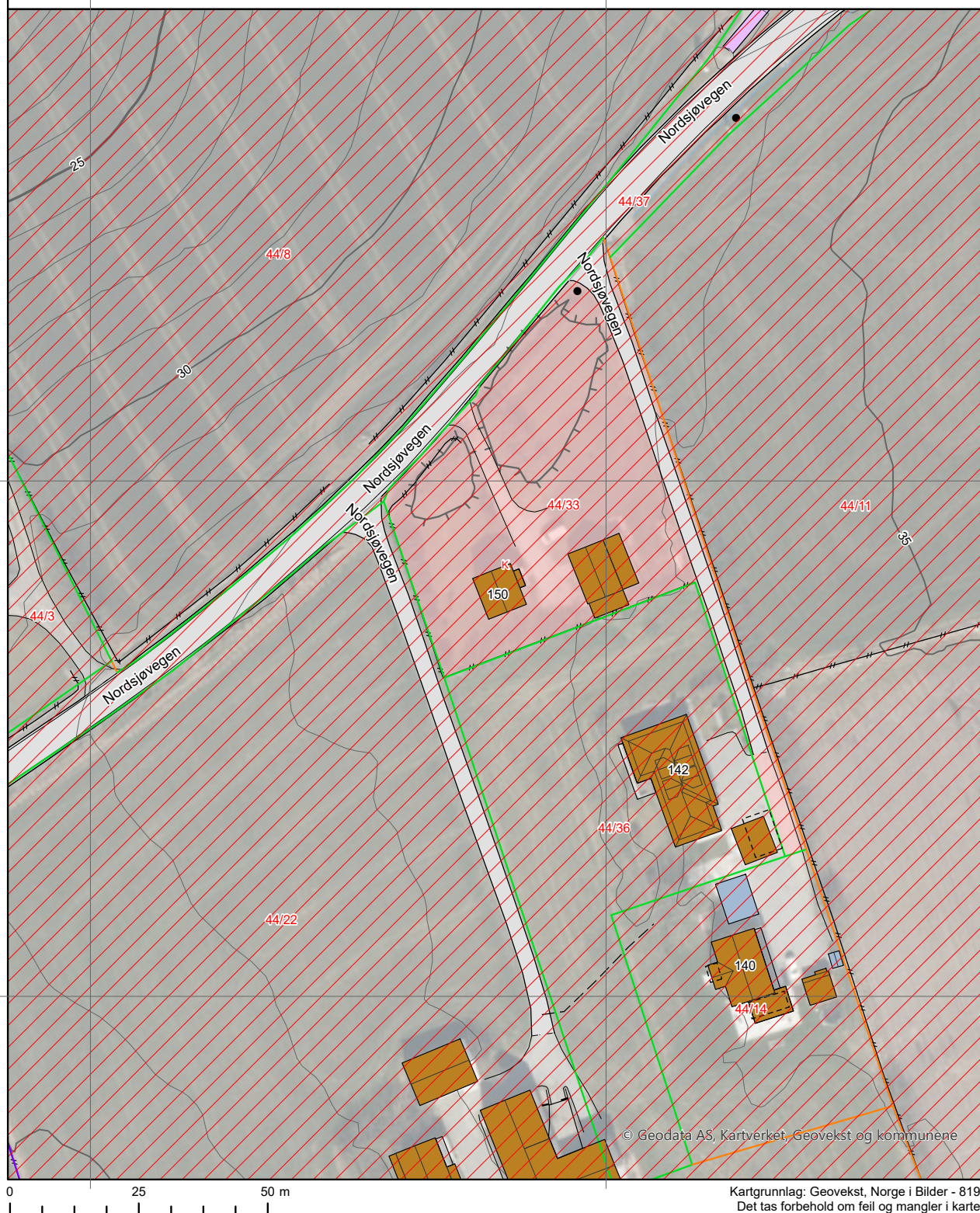
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2025



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

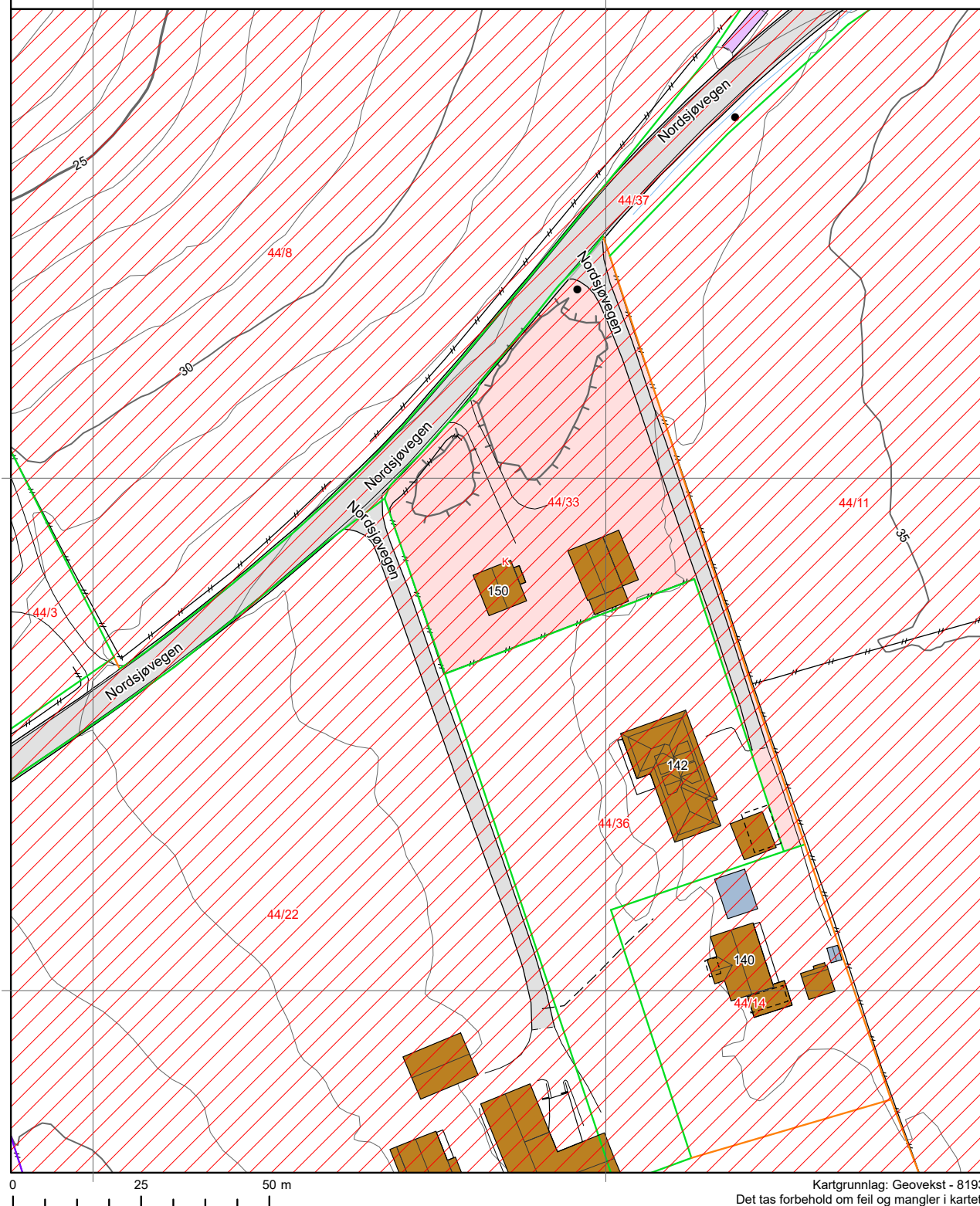
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/44/33/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



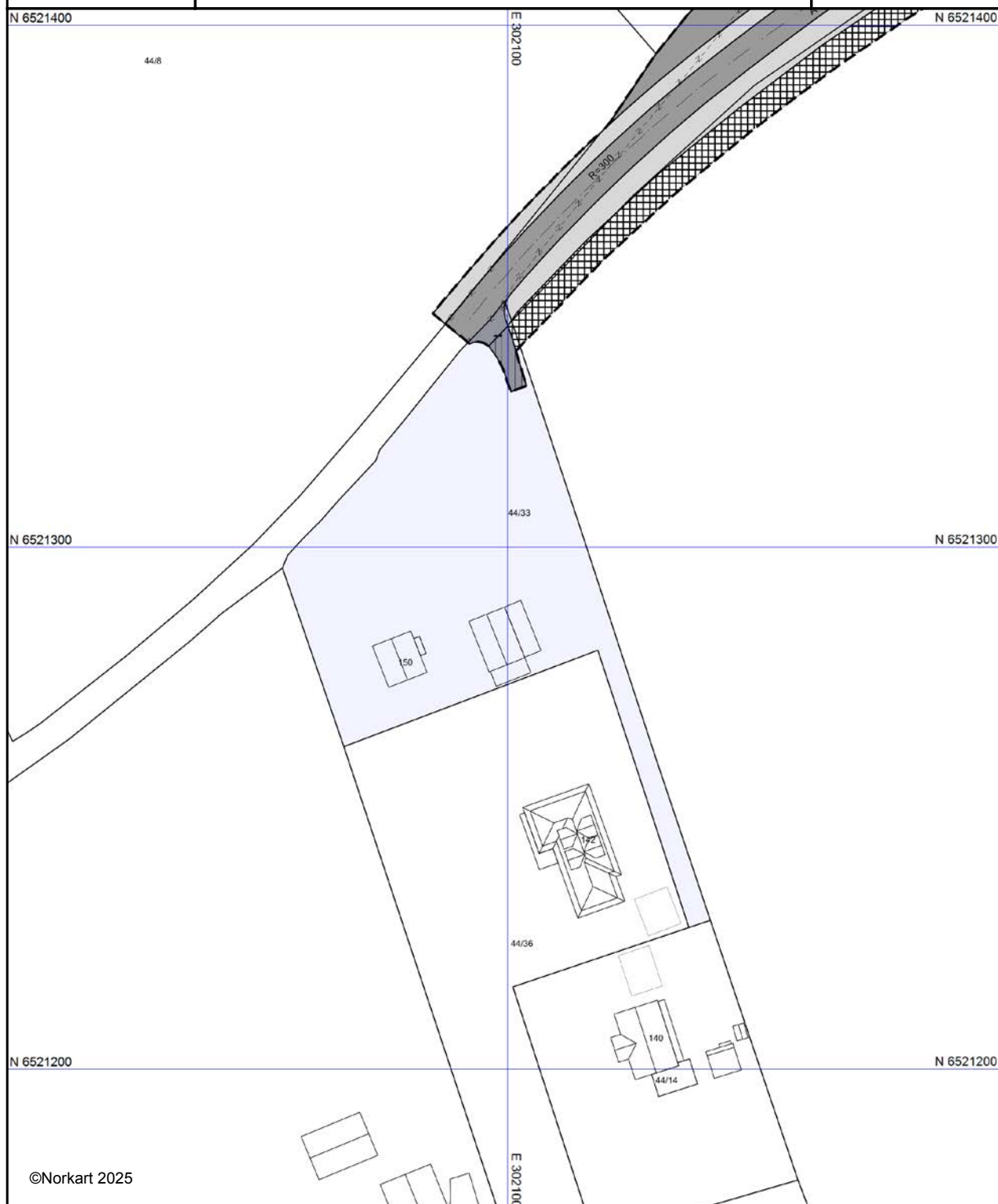
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 44/33
Adresse: Nordsjøvegen 150
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Rasteplass

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le)

-  Privat veg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Mellombels trafikkområde

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for rekkjefølgeområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Eieidomsgrense som skal opphevast
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



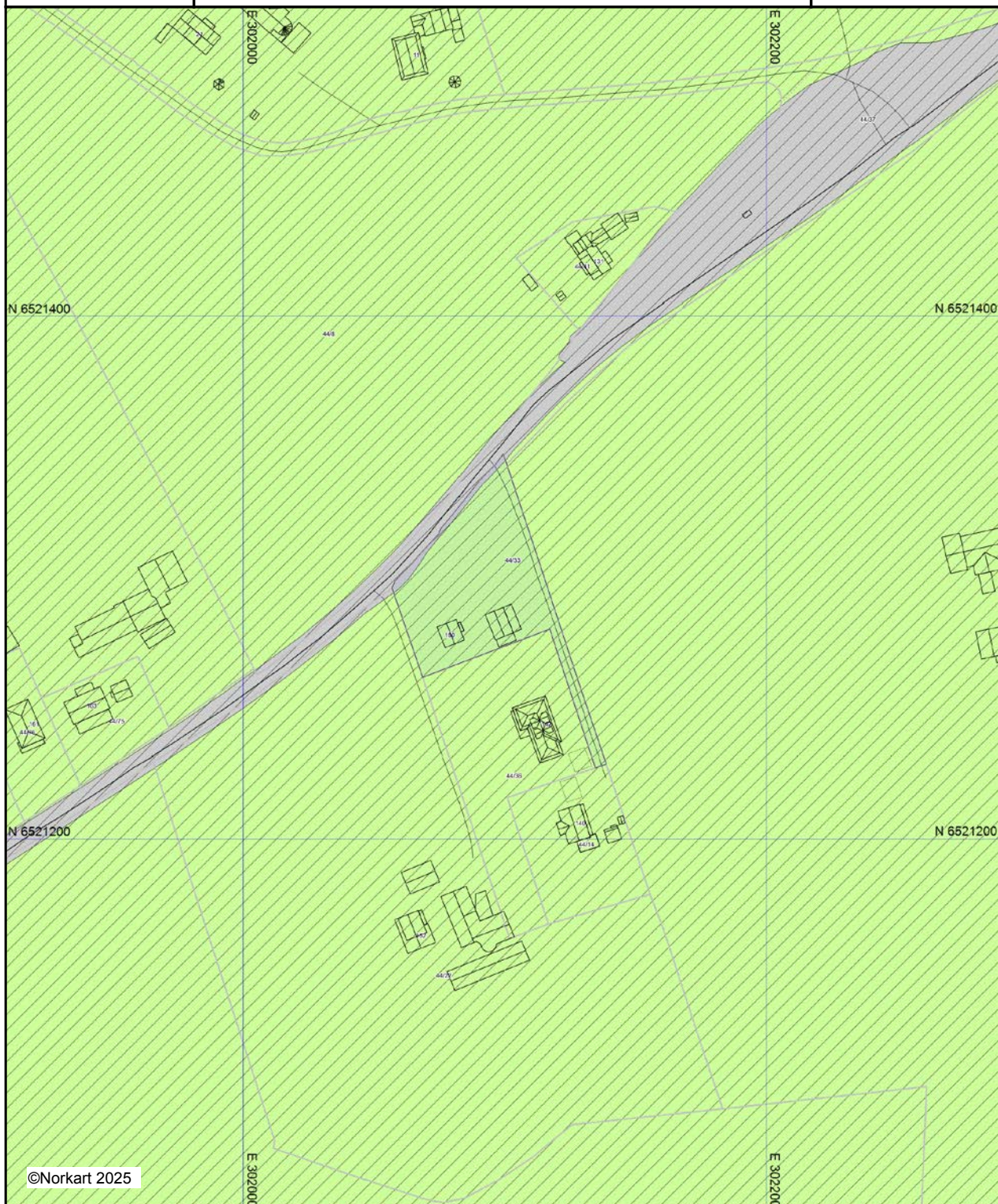
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 44/33
Adresse: Nordsjøvegen 150
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

 Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Hovudveg - noverande

 Samleveg - noverande

 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Nordsjøvegen 150

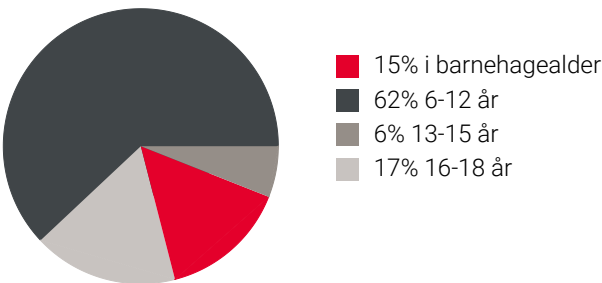
Offentlig transport

🚏 Borestranda Linje 58	4 min 🚶 0.4 km
🚏 Klepp stasjon Linje L5	13 min 🚗 9 km
✈ Stavanger Sola	19 min 🚗
🚏 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 🚗 26.4 km

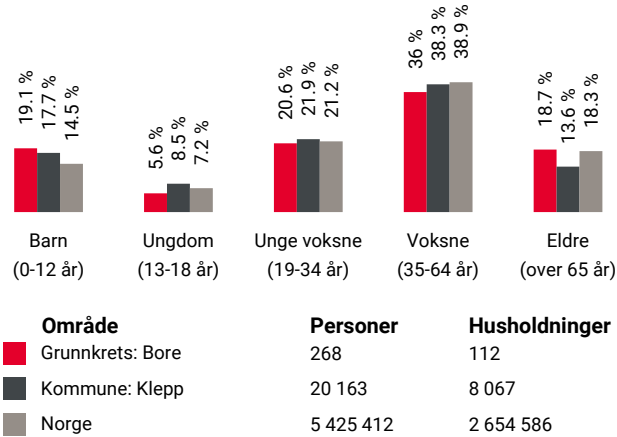
Skoler

Bore skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	4 min 🚗 2.6 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	5 min 🚗 3.7 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	4 min 🚗 2.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	9 min 🚗 4.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 🚗 7.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 🚗 9.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

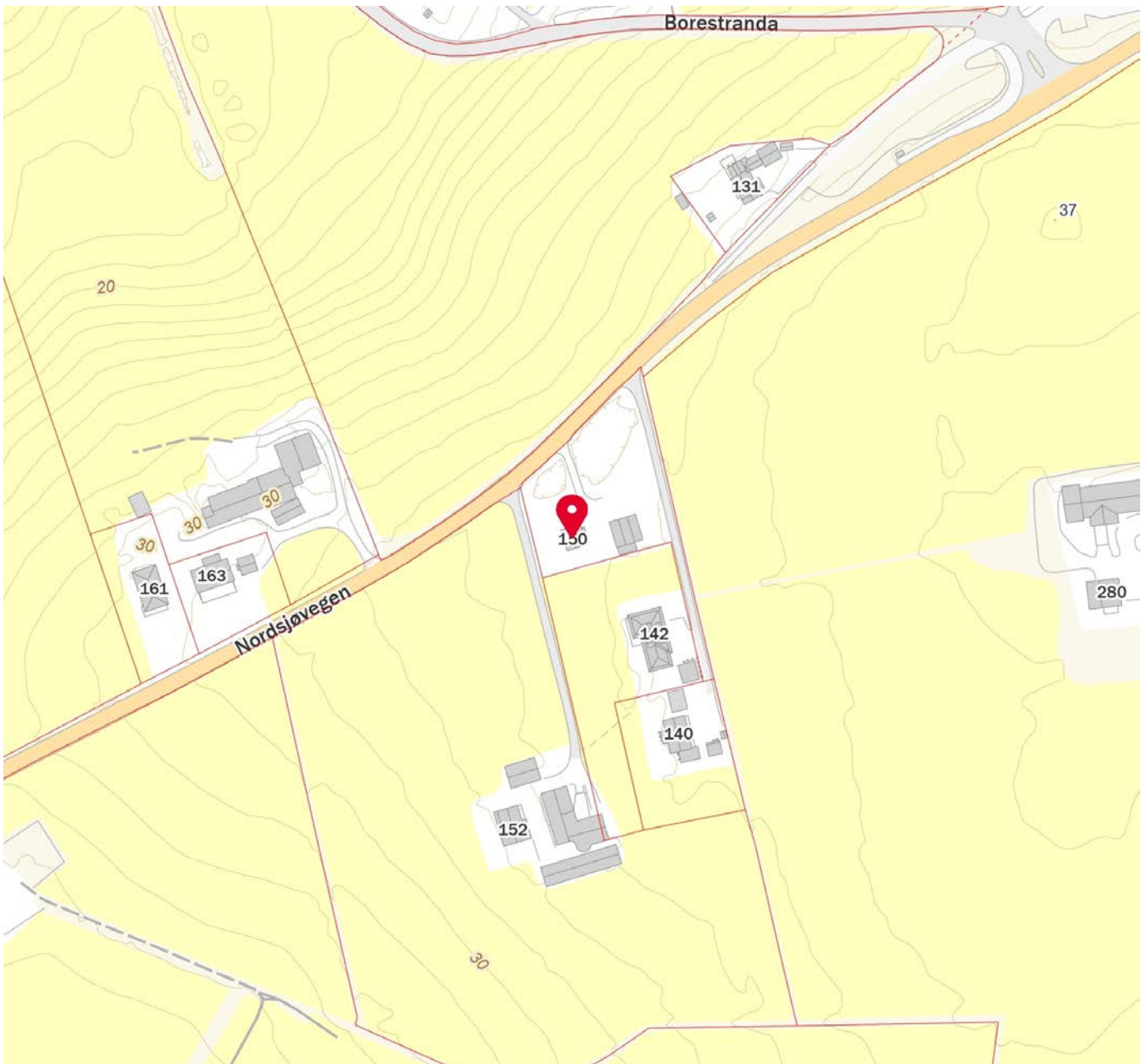
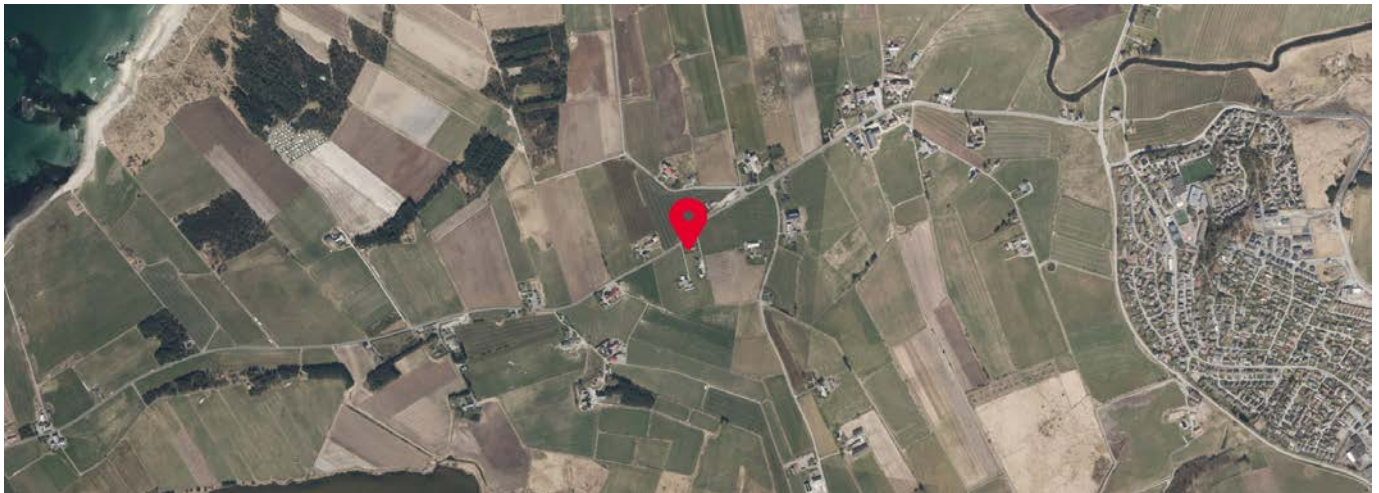
Borsheim barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 🚶 1 km
Sporafjell barnehage	4 min 🚗
Vasshus gardsbarnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 🚗 3.8 km

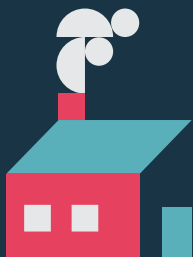
Dagligvare

Coop Marked Voll PostNord	5 min 🚗 3.6 km
Kiwi Verdalen PostNord	6 min 🚗 3.6 km

Sport

⚽ Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 🚗 2 km
⚽ Orstadforen ballplass Ballspill	4 min 🚗 2.1 km
🏊 MOVA Klepp	7 min 🚗
🏊 Sport 4 you (Stangeland Arena)	10 min 🚗





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordsjøvegen 150
4352 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@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