

A modern living room with a light beige sofa, a wooden coffee table, and a large white paper lantern hanging from the ceiling. The walls are decorated with framed art, and a white TV stand is visible on the right.

aktiv.

Pollestadvegen 305, 4343 ORRE

**Innholdsrik og familievennlig
bolig med fire soverom, midt i
hjertet av Orre**



Salgsleder | Eiendomsmegler

Thomas Skjæveland

Mobil 950 86 590

E-post thomas.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Maren Tjøtta
Malvin Tjøtta

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 117/124 kvm
Tomtstr.: 510.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 279
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1412260032

Innholdsrik og familievennlig bolig med fire soverom, midt i hjertet av Orre

Pollestadvegen 305A ligger i et rolig og barnevennlig område på Orre, med kort vei til skole og butikker, samtidig som natur og strender er lett tilgjengelig. Boligen er innholdsrik og gjennomtenkt, med romslige oppholdsrom, lune farger og en varm atmosfære som gjør det lett å trives. Stuen er innbydende, og kjøkkenet gir plass til å lage mat sammen. Gode uteplasser for bådesol og sosialt samvær. Her får du et hjem som kombinerer praktiske løsninger med et harmonisk og behagelig bomiljø.

Velkommen til hyggelig visning!



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 52 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Entré /gang, trapperom, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken og bod under trapp

BRA-e: 7 kvm Bod med utvendig adkomst 7 m2.

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Trapperom, gang, bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 kvm Terrasse.

2. etasje

6 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i 1 etasje 58, 3 m2. Takhøyde målt i stue 2, 4 m2.

Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 15 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra kjøkken og utvendig 31 m2. 2 etasje er målt til 59, 5 m2. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 4 m. Balkong med adkomst fra soverom 2 etasje 6 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

510.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Nærmest flat og lettstelt tomt. Gårdsrom opparbeidet med singel. Uteareal med terrasse/platting på bakkeplan og plen. Skjermet med levegg mot gate og nabo.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Orre. Her er det butikk og flere turløyper samt strender som Bore- og Orrestranda i nærheten. Boligens beliggenhet er i et barnevennlig område med skole og barnehage like i nærheten. En liten kjøretur tar deg til Bryne eller Klepp.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består primært av leiligheter og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Konf. Klepp kommune.

Skolekrets

Konf. Klepp kommune.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en tomannsbolig oppført med ringmur og plate på mark i stedstøpt betong. Fundamenteringen er sannsynligvis på komprimerte masser, men er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Ringmuren ligger delvis under terreng og er ikke synlig for kontroll.

Ytterveggene består av bindingsverk i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende trepanel.

Boligen har et saltak tekket med takstein. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte sperrer med lufting utført med papp-skuffer mellom sperrene. Takrenner og nedløp er i aluminium.

Etasjeskillet mot grunn er et betongdekke, mens det er trebjelkelag mellom første og

andre etasje.

Vinduer er fabrikkmalte med isolerglass. Ytterdører er tredører eller aluminiumsdører.

Eiendommen har en terrasse og platting på bakken bygget i trekonstruksjoner. Det er også en balkong i andre etasje med tilkomst fra et soverom, oppført med søyler, dragere og bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik:

- Spredte fukt/råteskader er observert. På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

- Takkonstruksjonen har prefabrikkerte sperrer. Lufting er utført med papp-skuffer mellom sperrene, i henhold til byggemåte fra byggeåret. Det mangler inndekning rundt gjennomføringen til takhatten. Dette kan medfører risiko for inntrenging av vann ved ugunstige værforhold med vind og regn. Det var ingen tegn til lekkasjer befaringsdagen. Søylene til takoverbygget ved inngangen er ført helt ned til bakken TG 2. Dette kan gi redusert forventet brukstid. Enkelte steder er det liten avstand mellom isolasjonen og undertaket.

- Utvendig - Vinduer

Avvik:

- TG 3 er gitt fordi det er registrert fukt- og råteskader på vindu i stue og soverom i 2. etasje mot gate. Øvrige vinduer fremstår som værslitte. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid (TG 2). Det er risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i

tiden fremover. Forventet levetid for vinduer er 20-40 år.

- Utvendig - Dører

Avvik:

- TG 2 på grunn av terrasse-dør fremstår som vær-slitt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 gis med bakgrunn i blant annet normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik:

- Noen dører har mindre skader og slitasje på maling.

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- TG 2 på grunn av liten glipe i skjøt på beleg (på vegg).

- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad - Overflater Gulv

Avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er avvik:
- Fall på gulv i dusj går ikke mot sluk. Det er lagt stål-list på gulv slik at vann ikke ledes ut på gulvet.

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

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtromsbelegg har en forventet levetid på 10/20/30 år for kort/middels/lang brukstid. Det er boret hull i vinyl på vegg, og membranen er punktert. Området med skade er utenfor dusjsonen.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- TG 2 er gitt på grunn av noe svelling på baderomsinnredningen. Det mangler silikonfuge mellom servant og vegg.
- Utstyret i klosettciernen har en forventet teknisk levetid på 15-30 år.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Hovedstoppekran er plassert i seksjonen på vaskerom og fungerer som tiltenkt.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik:

- TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik:

- Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12-15 år. TG 2 er satt på grunn av alder, da garantiperioden er utløpt. Det er usikkerhet knyttet til varmepumpens alder.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.
- Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik:

- TG 2 er gitt fordi terrenget i gårdsrommet har fall mot boligen, noe som kan medføre

økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Forrige eier har limt på list for å motvirke at vannet renner utover gulvet. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse: Dårlig fall mot sluk i dusj.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: El-design AS, Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse: installasjon av 2 elbilladere

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Sundvor VVS, Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse: Meislet opp gulv rundt avløp og vannledninger til kjøkken, flytte vannledninger/avløp inn i ny plassering av kjøkkenskap. Fuge rundt avløp og radonduk og grovstøpe gulv rundt avløp og vannledninger. Montere Aquastopventiler kv+vv vannledninger og legge opp kobberrør med platealbuer til avstengningskraner for kjøkken kran og oppvaskemaskin. (Brukte eksisterende avstengningskraner omigjen) Montere Grohe Minta kjøkkenkran m/touch system for håndvask i 1 minutt inkl reguleringsventil og termostatventil i kjøkkenskap (kjøkkenkran levert av kjøkkenleverandør) koble til oppvm og avløp kjøkkenvask lime følerledning til Aqua

stoppventiler under kjøkkenskap og oppvsm samt teste Aqua stopp

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

Ja

Beskrivelse: Pipen er ikke i bruk men er fylt med fuglereir/pinner, anbefalt å fjerne fra innsiden og før møbblering "anbefaling fra feier".

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Time elektro, Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. El-design AS, Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse: Installert nytt sikringsskap, installert kurs til kombiovn, stekeovn og komfyr, samt ledlys på kjøkken. Innstallasjon av elbillader. Opplegg og montering av 2eassee ladere satt i laderobot system

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

Ja

Beskrivelse: Kommunal avgift 2x i året

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse: Byttet gulv i første etasje og stue i andre etasje

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

Ja

Beskrivelse: 1 av 2 elbilladere vil bli fjernet/demontert av faglært/elektriker før ny eier overtar boligen

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Entré /gang, trapperom, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken og bod under trapp

BRA-e 7 kvm: Bod med utvendig adkomst 7 m2.

TBA 46 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Trapperom, gang, bad og 4 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Her får du en bolig som det er lett å trives i. Beliggenheten er sentral, og planløsningen er praktisk og godt tilpasset en aktiv familiehverdag. Med fire soverom, gode oppbevaringsmuligheter og uteplasser på begge sider av boligen, ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag i Pollestadvegen 305A!

Du kommer inn i et lyst og innbydende inngangsparti holdt i nøytrale og jordnære farger. Her er det eget innhuk til yttertøy, samt inngang til gjestetoalett – en løsning som gjør hverdagen mer oversiktlig når flere skal ut og inn samtidig.

Hovedetasjen har en god flyt mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er romslig og praktisk utformet, med rikelig skap- og benkeplass og god arbeidsflate. Her er det fint mulig for flere å lage mat samtidig. Det er også plass til spisebord på kjøkkenet, noe som gir fleksibilitet i hverdagen. Kjøkkenet har direkte tilgang til vaskerommet med belegg på gulvet, en praktisk løsning som gjør hverdagen enklere. I tillegg er det utgang til den største balkongen/terrassen, hvor en utvendig bod gir god plass til oppbevaring av hageredskaper, utemøbler og annet sesongutstyr.

Stuen oppleves romslig og lun, med god plass til både sofakrok og spisebord. Den elektriske peisen gir rommet en ekstra varm og hyggelig stemning, og fungerer som et naturlig midtpunkt. Fargene i boligen harmoniserer gjennomgående og skaper et rolig og helhetlig uttrykk, slik at rommene henger fint sammen.

I andre etasje finner du badet, med dusj som ble oppgradert i 2020, samt en innvendig bod for ekstra oppbevaring. Soveromsavdelingen består av to romslige soverom – det ene med egen balkong – og to mindre rom som passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. De nøytrale og jordnære tonene går igjen også her, og gir boligen en gjennomført og behagelig atmosfære.

Uteområdene gir gode muligheter gjennom dagen, med balkong/terrasse på begge sider av boligen.

Dette er en innholdsrik og funksjonell bolig med god romfølelse, harmoniske fargevalg og løsninger som fungerer i praksis – et hjem det er lett å flytte rett inn i.

Innbo og løsøre

Følgende inventar medfølger ikke handelen:

- Elektrisk peis i stue
- Vegghengte skap i entre
- Taklamper i stue/spisestue
- Veggknagger i eik på bad i 2. etg. og hovedsoverom
- Hvite vegghyller på barnerom og TV-stue/soverom

- Vegghengte nattbordslamper
- Vegghengte nattbord på hovedsoverom
- Lampeskjermer på hovedsoverom og TV-stue/soverom

For øvrig følges tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stuen. Varmekabler på bad og gang.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 939 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 950,00

Matavfall 140 l: kr 1200,00

Glass og metall 140 l: kr 150,00

Papirdunk 240 l: kr 460,00

Abonnement vann: kr 2102,40

Abonnement avløp: kr 2138,88

Restavfall 240 l: kr 4100,00

Berekna vannforbruk i år: kr 878,84

Berekna avløp i år: kr 1524,29

Leie vannmåler: kr 188,16

Totalt: kr 13939,00

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 043 967 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 175 869 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er beregnet ved bruk av Skatteetatens boligkalkulator.

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Vannavgift

Kr 465 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 279, seksjonsnummer 2 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Dagboknr: 2006/562877-1/200 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen, datert 13.12.2026.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.2026.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Pollestad endring nr. 2 med plan-ID 5100. Dette er en eldre reguleringsplan hvor et delareal på 511 kvm er avsatt til boliger.. 25.04.1988

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen med plan-ID 2022001, med ikrafttredelse 27.03.2023. Et delareal på 511 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland
Salgsleder | Eiendomsmegler
thomas.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 950 86 590

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Skjæveland
Salgsleder | Eiendomsmegler
thomas.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 950 86 590

Oppdragstaker

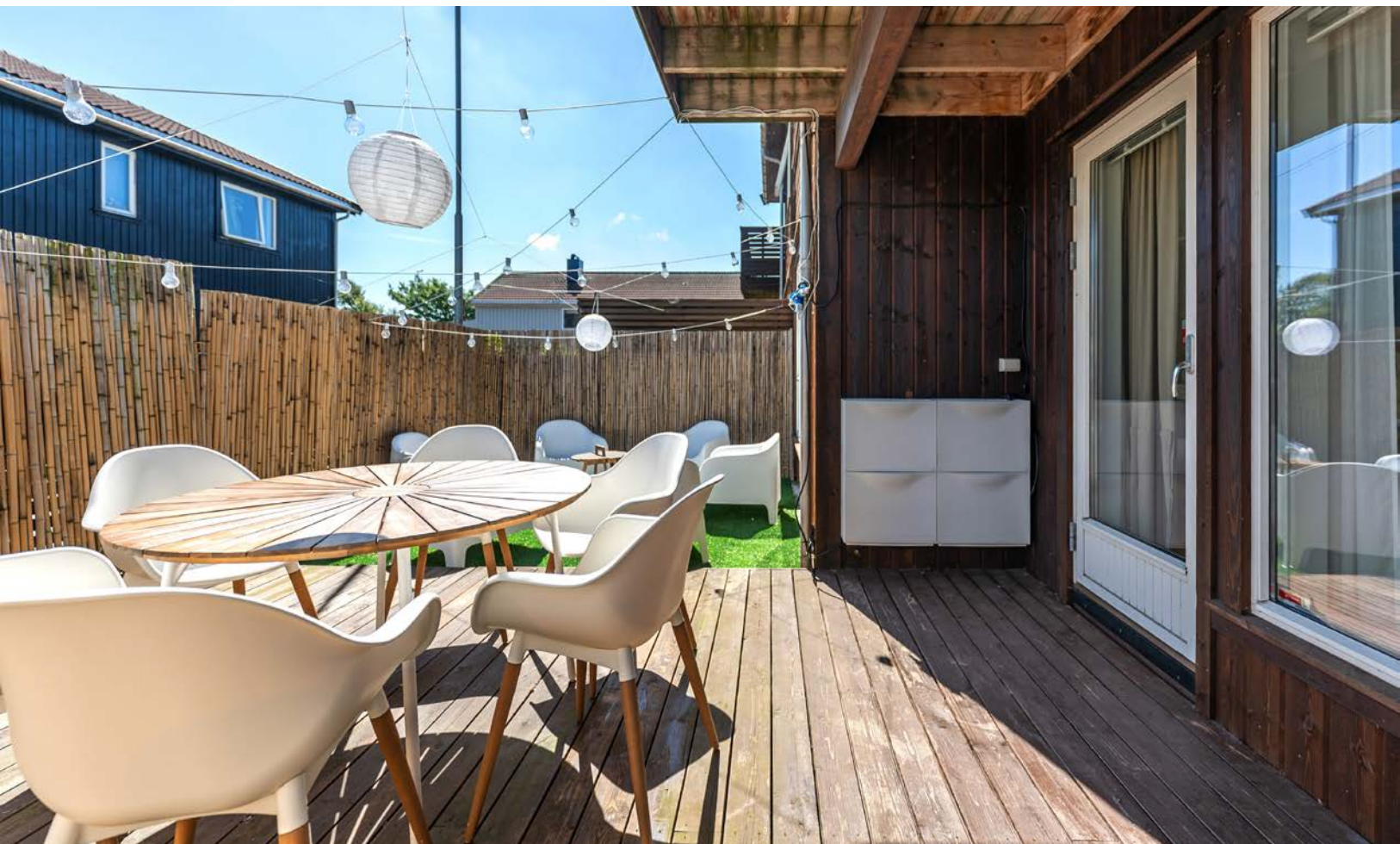
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

03.03.2026



Perfekt for deg som har små barn, hund eller
som verdsetter privatliv.



Pollestadvegen 305 - 1. Etasje





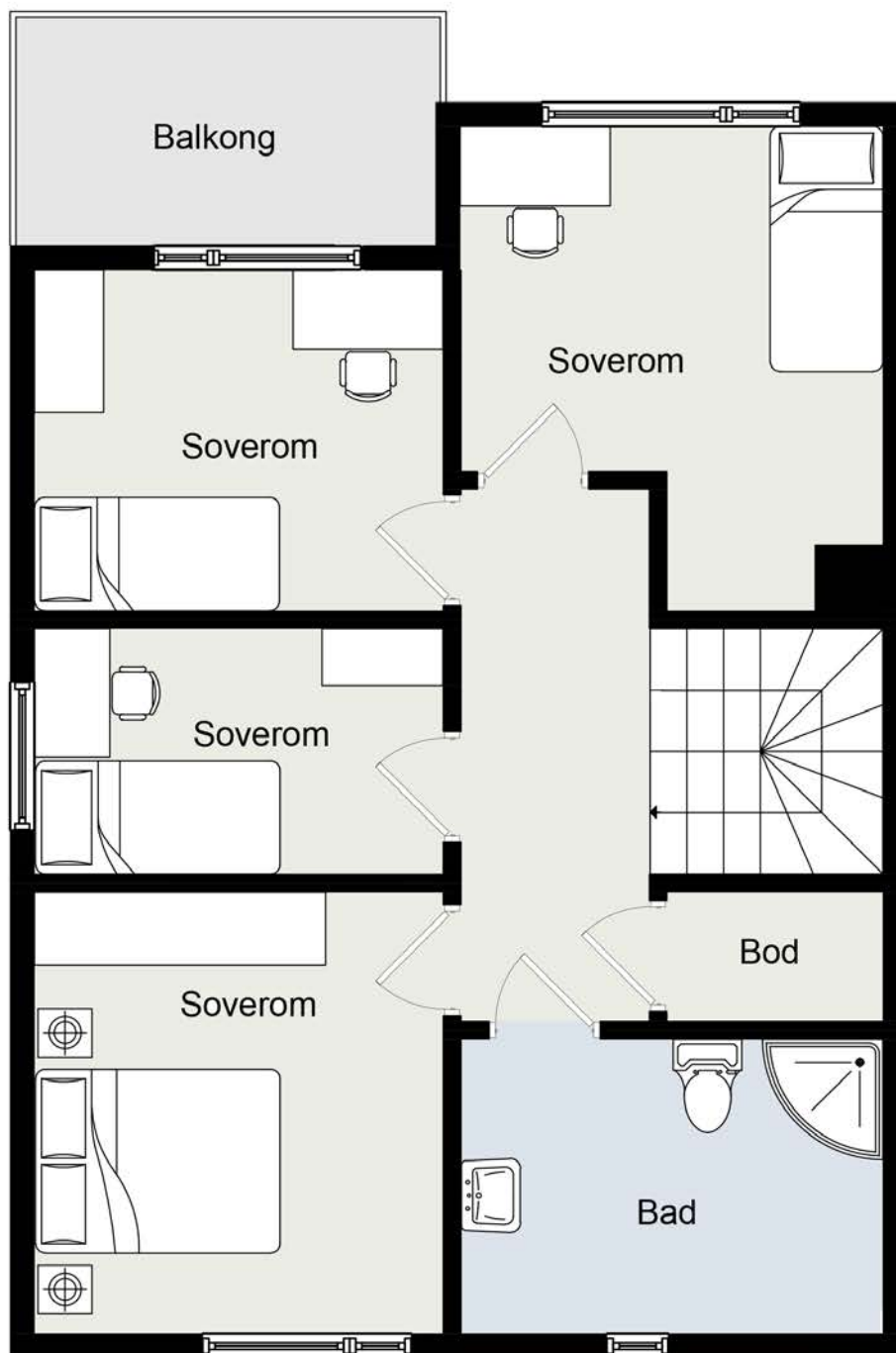


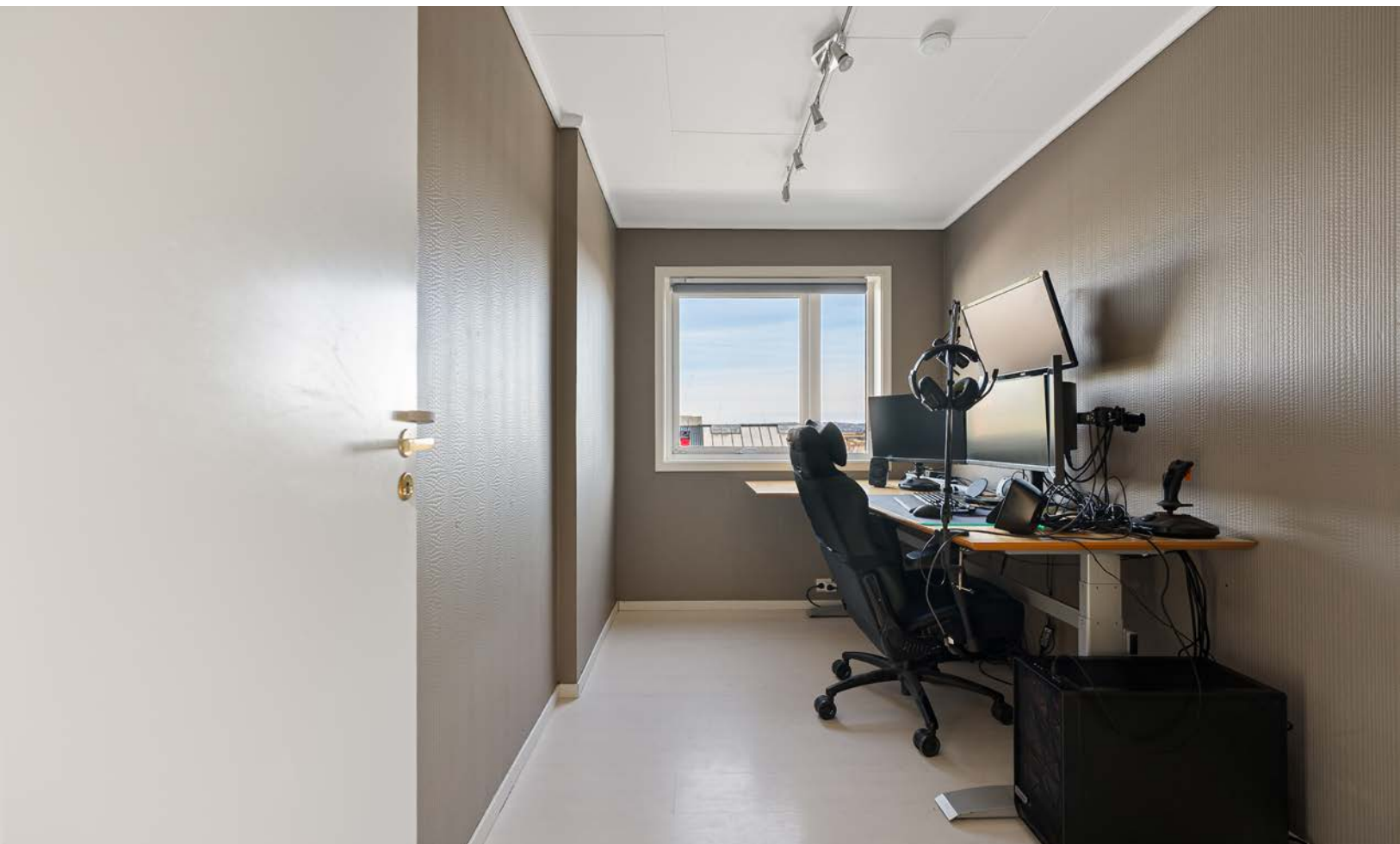






Pollestadvegen 305 - 2. Etasje





Soveromsavdelingen består av to romslige soverom – det ene med egen balkong – og to mindre rom som passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.







Romslig bad i 2. etasje og eget gjestetoalett
1. etasje – praktisk når venner og familie
kommer på besøk.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Pollestadvegen 305A , 4343 ORRE

 KLEPP kommune

 gnr. 31, bnr. 279, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 21396-1046

Referansenummer: QR4430

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

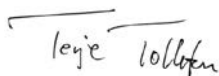


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Singel i gårdsrom
Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur/plate på mark med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig
er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med
dobbel glass. Saltak teknet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg. Tak - takplater 60 X120 cm.
2 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg. Tak - takplater 60 x 120 cm.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv entre/gang, toalettrom
og vaskerom. Varmepumpe.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2021- malt alle innvendige vegger unntatt bod.
2021 - ny laminat på gulv 1 etasje og TV -stue 2 etasje.
2022- nytt kjøkken.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmasse med noen oppgraderinger i nyere tid fremstår ellers
med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte
byggningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-
tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for
besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak
kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være
diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe
misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært
plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe
misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik"
er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

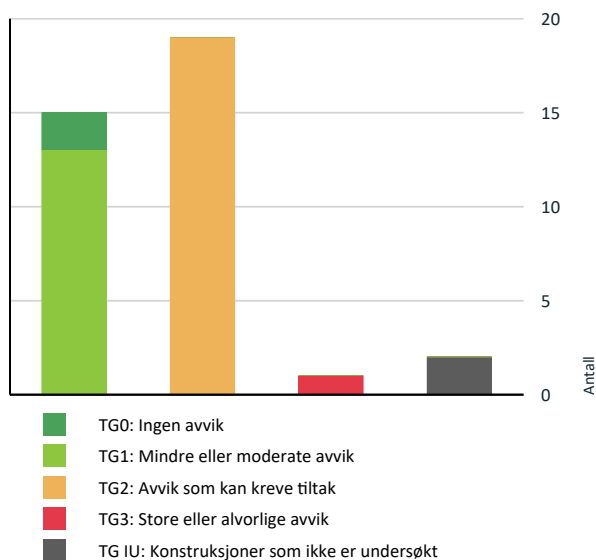
Tomannsbolig

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

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

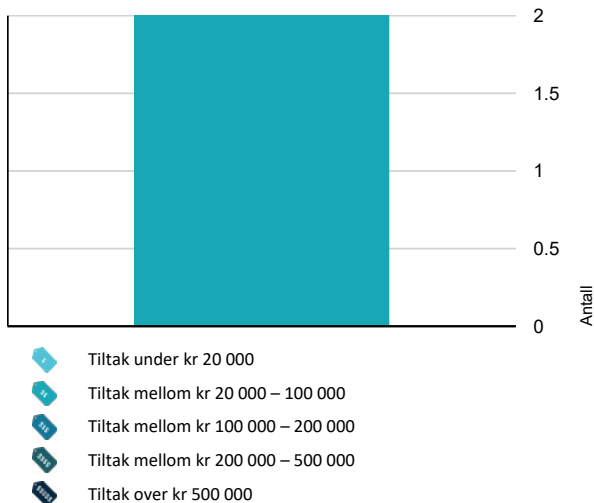
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Vindu og utvendige dører fremstår vær-slitt. Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein er forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket.

Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter byggtetnisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spredte fukt/råteskader er observert. På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader, samt for å beskytte bakvegg og konstruksjon.

Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og luktproblemer.

Avstanden mellom bakke og ytterkledning bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte sperrer. Lufting er utført med papp-skuffer mellom sperrere, i henhold til byggemåte fra byggeåret.

Det mangler inndekning rundt gjennomføringen til takhatten. Dette kan medføre risiko for inntrenging av vann ved ugunstige værforhold med vind og regn. Det var ingen tegn til lekkasjer befaringdagen.

Søylene til takoverbygget ved inngangen er ført helt ned til bakken TG 2. Dette kan gi redusert forventet brukstid. Enkelte steder er det liten avstand mellom isolasjonen og undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalten mellom isolasjon og undertak der det er liten avstand, for å redusere risiko for kondens.

Normalt vedlikehold på søyler som går helt ned til bakken må påregnes, da dette kan redusere forventet brukstid på søylene.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 er gitt fordi det er registrert fukt- og råteskader på vindu i stue og soverom i 2. etasje mot gate.

Øvrige vinduer fremstår som værslitte. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid (TG 2). Det er risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt utvendig vedlikehold må påregnes. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon av vinduene kan forlenge levetiden. Smøring av bevegelige deler og justering bør gjennomføres etter behov, normalt hvert 2.–8. år.

Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og behov for utskifting av vinduer tidligere enn forventet. Det må påregnes å bytte vinduer med fukt- eller råteskader i tiden som kommer.

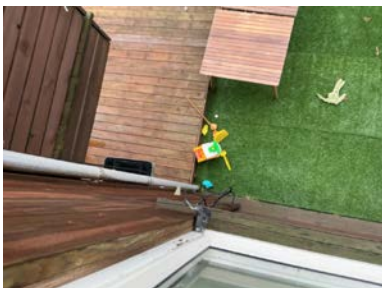
Prisoverslag er sjablongmessig. Bytte av vindu på bakkeplan pr. stk.: 15 000–20 000 kr. Bytte av vindu i 2. etasje pr. stk.: 25 000–30 000 kr. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt/råteskade på vindu på soverom 2 etasje.



Fukt/råteskade på vindu i stue 1 etasje.

TG 2 Dører

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av terrasse-dør fremstår som vær-slitt.

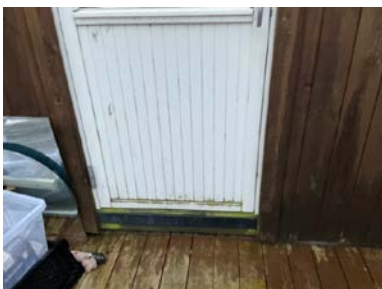
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres regelmessig vedlikehold og inspeksjon av ytterdører for å forlenge levetiden.

Smøring av bevegelige deler og justering bør gjennomføres etter behov, normalt hvert 2.–8. år.

Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og behov for utskifting av dører tidligere enn forventet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting på bakke 2 stk bygget i trekonstruksjoner. Balkong med tilkomst fra soverom 2 etasje. Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

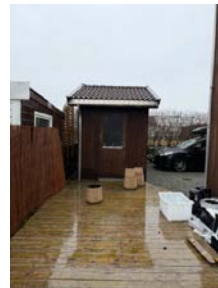
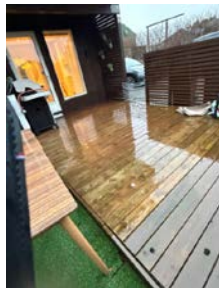
- Det er avvik:

TG 2 gis med bakgrunn i blant annet normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn i 1 etasje. Trebjelkelag mellom 2 etasje og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Boligen fungerer med ette avviket.

TG IU Pipe og ildsted

Ildsted er ikke montert og er derfor ikke kontrollert. Det er registrert fuglereir i pipe. Se egenerklæring.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp fremstår som malingslitt. Normalt vedlikehold/maling av trapp må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har mindre skader og slitasje på maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkling/maling av dører med skade må påregnes.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak. Det er usikkert om det er benyttet våtromsmaling på veggen over vaskekummen. Overflatene fremstår med normal slitasje.



Ved fukt-søk under blandebeholder er det ikke registrert unormale verdier.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er målt til 14 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til aluminiums-list ved terskel er målt til 29 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

TG 2 på grunn av liten glipe i skjøt på belegg (på vegg).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinylbelegget bør observeres over tid, og eventuell utbedring bør foretas dersom glipen i skjøten utvikler seg.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg/membran er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

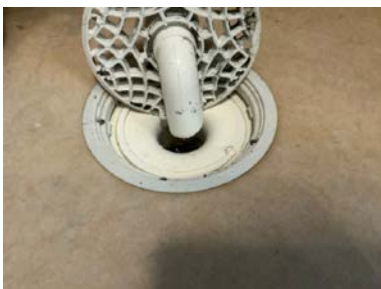
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

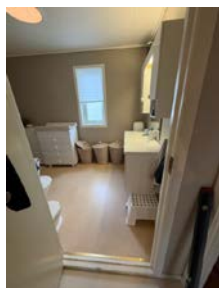
Hull-taking er fortatt i vegg under vaske-kum uten å påvise unormale forhold.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Vinyl på gulv og vegg. Malt tak.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vinyl på vegg. Det er lagt stålplater på vegg i dusj-sone. Tak - takplater 60 X 120 cm. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til- gulv ved terskel er målt til 7 mm.

Høydeforskjell fra topp sluk-rist aluminiums-list ved terskel er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Fall på gulv i dusj går ikke mot sluk. Det er lagt stål-list på gulv slik at vann ikke ledes ut på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere tett dusjkabinett for å hindre at gulv og vegg utsettes for fritt vann, og for å sikre at alt forbruksvann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende fall mot sluk er at vann kan bli liggende igjen på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg/membran er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsbelegg har en forventet levetid på 10/20/30 år for kort/middels/lang brukstid. Det er boret hull i vinyl på vegg, og membranen er punktert. Området med skade er utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Det er boret hull i vinyl og membran er punktert. Det gjøres oppmerksom på at område er utenfor dusj-sone.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap, speil, dusj-vegg, toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG 2 er gitt på grunn av noe svelling på baderomsinnredningen. Det mangler silikonefuge mellom servant og vegg.

Utstyret i klosettciernen har en forventet teknisk levetid på 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Set anbefales å etablere silikonefuge mellom servant og vegg.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er fortatt i bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap. Kjøkken fremstår i god stand.



1 ETASJE > STUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden vil overgå i tiden som kommer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med laminat på gulv, malt vegg og tak, servant med skap, speil-skap og toalett. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



Noe svelling på dør. Dette er i liten grad og vurderes som normal slitasje.

1 ETASJE > TOALETTRØM

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk. Tilluft tilføres via luftespalte i dør. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Forventet levetid for plasts luk er 25–75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran er plassert i seksjonen på vaskerom og fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.



TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via luk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er forutsettes avløpsrørene er montert etter gjeldende standard. Ref. NS 3600: 2025. Alderskriterium for TG 2 på plastrør (svarte eller hvite) er 67 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekk fra toalettrom, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklime og økt risiko for tekniske feil.

TG 2 Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. TG 2 er satt på grunn av alder, da garantiperioden er utløpt. Det er usikkerhet knyttet til varmepumpens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen fungerer normalt i dag, men på grunn av alder og utløpt garantitid bør jevnlig service og vedlikehold gjennomføres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for plutselige driftsstans.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom. Teknisk levetid for bereder i rustfritt stål er 15–30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereder står i rom med sluk, og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Samsvarserklæring for installasjon datert 11. 12. 2006.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.



Sikringsskap står i gang/entre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate mot mark. Ringmuren ligger delvis under terreng og er derfor ikke synlig for kontroll TG -IU.

TG 2 Terrengforhold

Terreng mot boligen er relativt flatt med fall mot ringmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt fordi terrenget i gårdsrommet har fall mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ref. NS 3600:2025.

Utvendig plastrør (vannrør) har alderskriterium for TG 2 på 40 år.

PVC plastrør (avløpsrør) har alderskriterium for TG 2 på 35 år.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

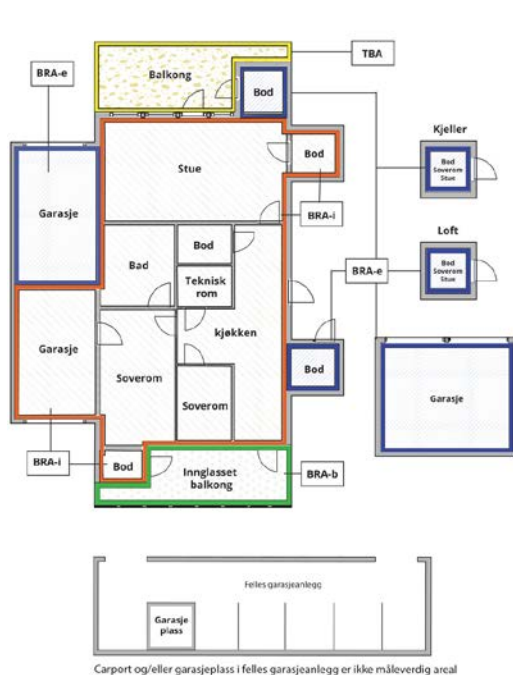
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	58	7		65	46
Etasje 2	59			59	6
SUM	117	7			52
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré /gang, trapperom, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken, bod under trapp	Bod med utvendig adkomst 7 m2.	
Etasje 2	Trapperom, gang, bad, 4 soverom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i 1 etasje 58 , 3 m2. Takhøyde målt i stue 2, 4 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 15 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra kjøkken og utvendig 31 m2. 2 etasje er målt til 59 , 5 m2. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 4 m. Balkong med adkomst fra soverom 2 etasje 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken 2022. Kjøkken er montert av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

Bod

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Maren Tjøtta	Kunde
	Thomas Skjæveland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	31	279		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pollestadvegen 305A

Hjemmelshaver

Tjøtta Malvin, Tjøtta Maren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Bod med utvendig adkomst.

Vedlikehold

Bod er ikke kontrollert og vurdert med tilstand. Fremstår med samme alder og slitasje som bolig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maren Tjøtta

Malvin Tjøtta

Boligen

Pollestadvegen 305A
4343 Orre

1120-31/279/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk i dusj.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har limt på list for å motvirke at vannet renner utover gulvet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: El-design AS

Beskrivelse av arbeidet: installasjon av 2 elbilladere

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sundvor VVS

Beskrivelse av arbeidet: Meislet opp gulv rundt avløp og vannledninger til kjøkken, flytte vannledninger/avløp inn i ny plassering av kjøkkenskap. Fuge rundt avløp og radonduk og grovstøpe gulv rundt avløp og vannledninger. Montere Aquastopventiler kv+vv vannledninger og legge opp kobberrør med platealbuer til avstengningskraner for kjøkken kran og oppvaskemaskin. (Brukte eksisterende avstengningskraner omigjen) Montere Grohe Minta kjøkkenkran m/touch system for håndvassk i 1 minutt inkl reguleringsventil og termostatventil i kjøkkenskap (kjøkkenkran levert av kjøkkenleverandør) koble til oppvm og avløp kjøkkenvask lime følerledning til Aqua stoppventiler under kjøkkenskap og oppvm samt teste Aqua stopp

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Pipen er ikke i bruk men er fylt med fuglereir/pinner, anbefalt å fjerne fra innsiden og før møbblering "anbefaling fra feier".

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Time elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt sikringsskap, installert kurs til kombiovn, stekeovn og komfyr, samt ledlys på kjøkken

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: EI-design AS

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av elbillader. Opplegg og montering av 2eassee ladere satt i laderobot system

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kommunal avgift 2x i året

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i første etasje og stue i andre etasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

1 av 2 elbilladere vil bli fjernet/demontert av faglært/elektriker før ny eier overtar boligen



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



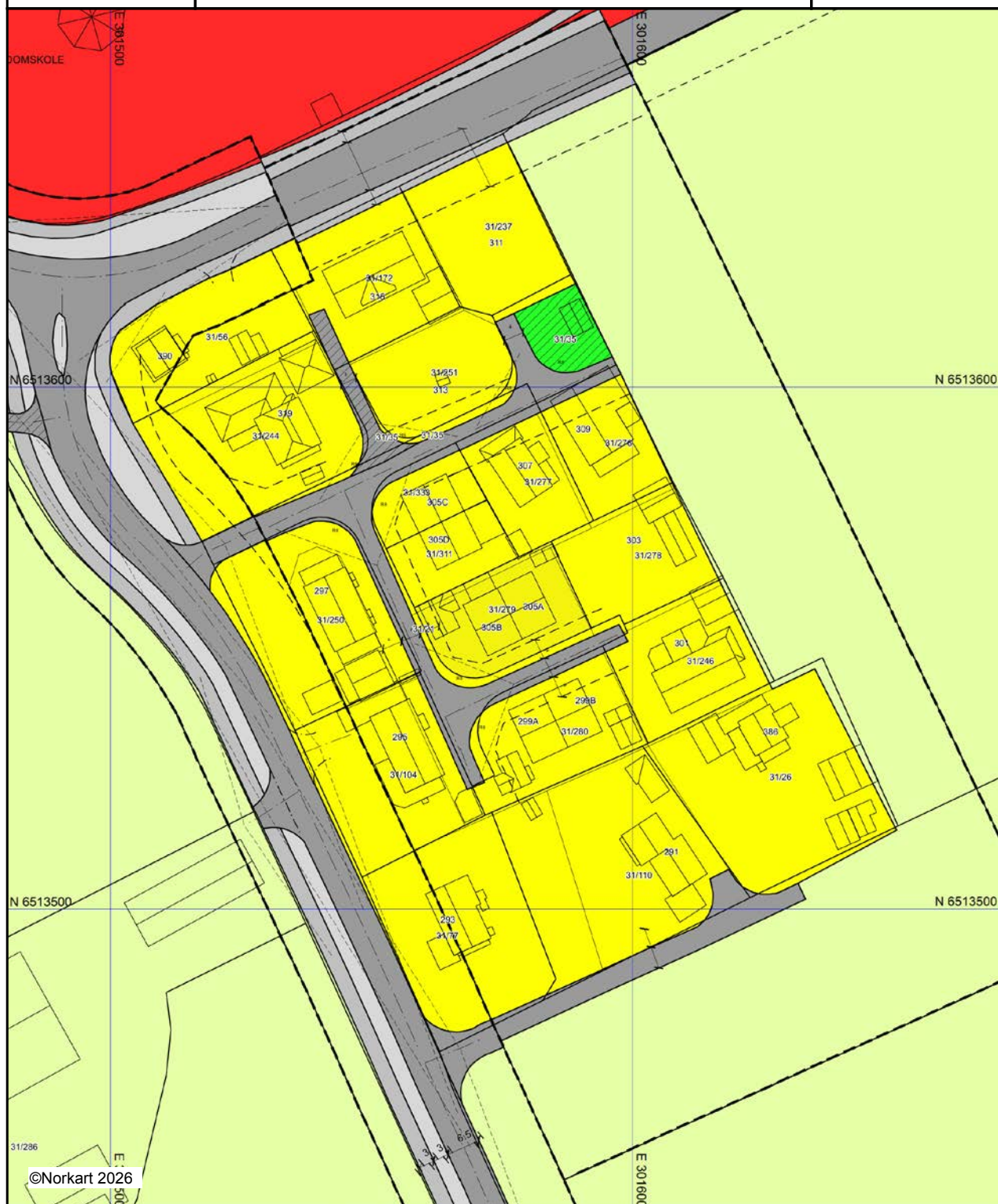
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 31/279/0/2
Adresse: Pollestadvegen 305A
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k
-  Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

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

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggjande småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Køyreveg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing

-  Formålsgrense

-  Regulert tomtgrense

-  Elvedomsgrense som skal opphevast

-  Byggjegrænse

-  Byggjelinje

-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje

-  Regulert kant kjørebane

-  Regulert fotgjengarfelt

-  Målelinje/avstandslinje

- Abc Påskrift breidde

- Abc Påskrift radius

- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



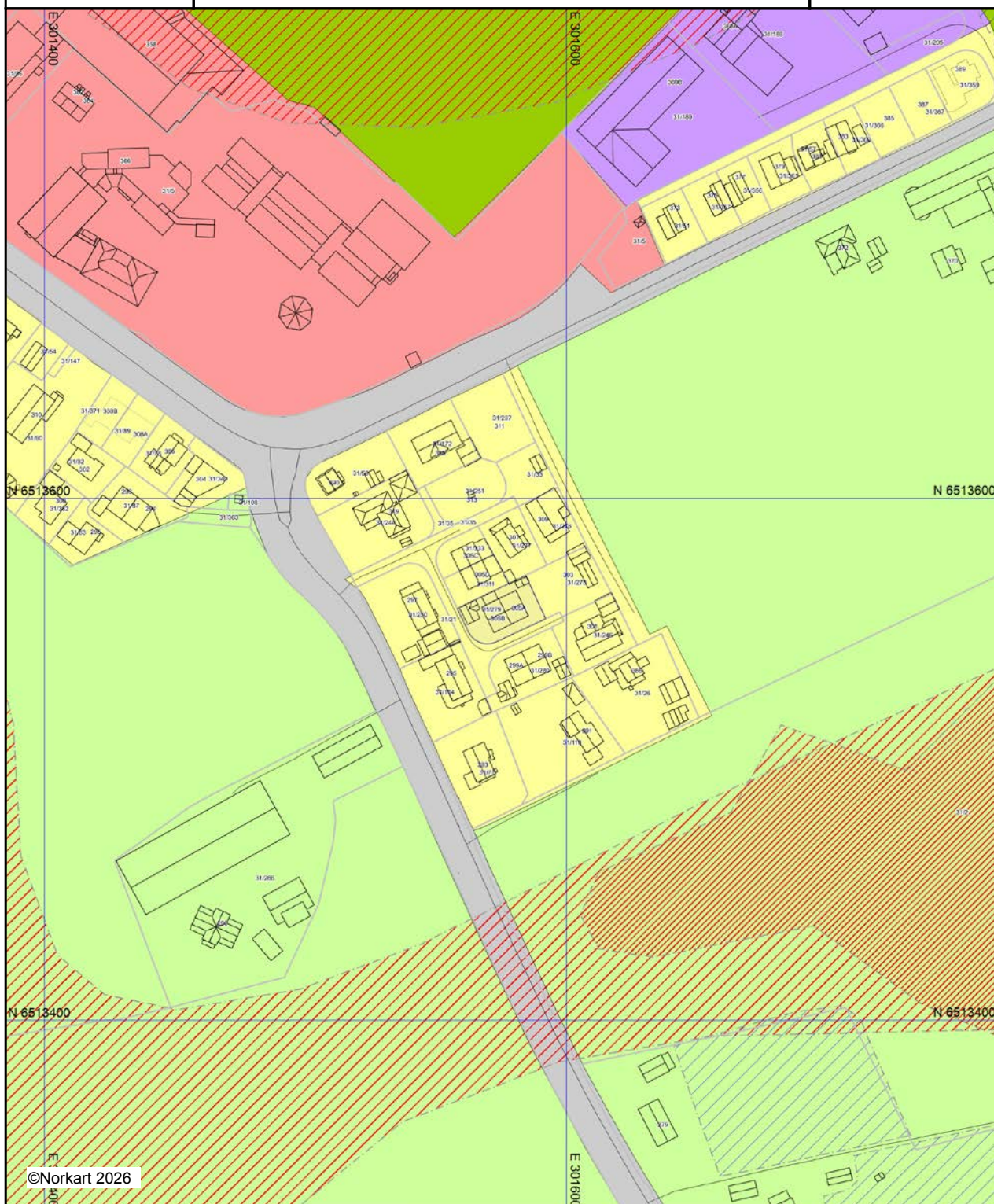
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 31/279/0/2
Adresse: Pollestadvegen 305A
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o.

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)

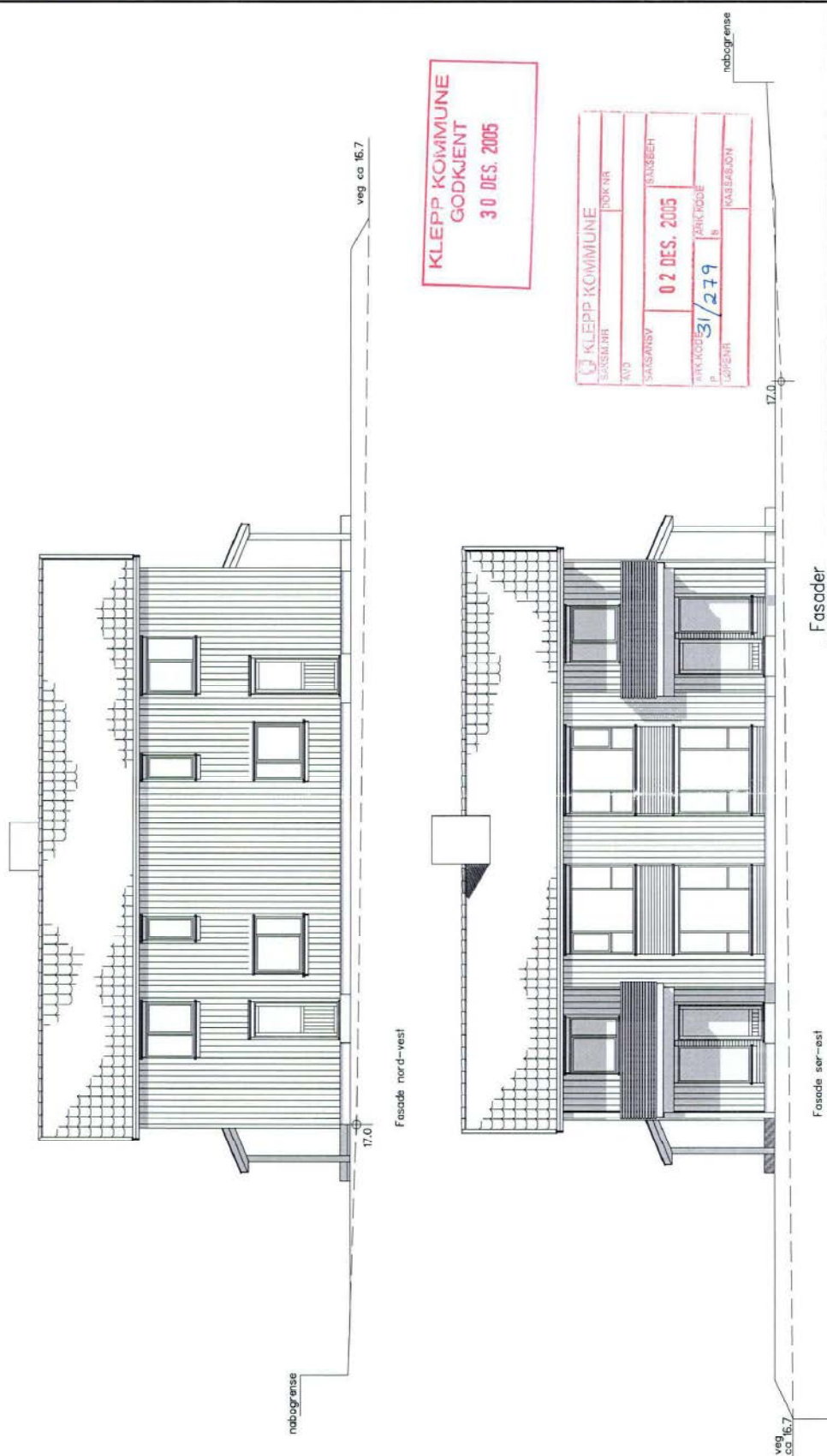
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - omsyn Vassdrag H560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Fasader

Rogenes & Co AS
Kong Sigurdsgt. 12
4340 Bryne
tlf 51 48 27 07

TILTAKSHAVER: Rogenes & Co AS

BYGGEPLASS: Tomt nr. 3, Pollestadvegen 305

KOMMUNE: Klepp G.nr. 31 B.nr. 279

Tegnr. BFL Arkitekt Hustype:

Dato: 06.10.05 Tegnr. 503

Mål: 1 : 100 Prosjekt nr. erro

Byggingens høydebegrensning som er angitt på tegning, baserer seg på klients opplysninger ved prosjekteringsgrunndrøfting. Endelig høydebegrensning må vurderes i forhold til kommunens og eventuelt for høydebegrensning / utslippsregulering på byggeplass.

topp gr.mur 17.4

PLANERT TERRENG

NAVNERENDE TERRENG

KJELLER/1. ETG.	BRU	F	BA	m²
1. ETG.	59,2	1,0	50,2	m²
2. ETG.	59,4	0,6	35,6	m²
SUM	118,6	m²	53,8	m²
GRUNNFELT =	128,4	m²	Samlet	
BYA =	138,4	m²	Samlet	

DATA DESIGN SYSTEM

TEKNIKEN HVA MEDEN HLT ELLER DELVIS MEDEN ELLER BEVITTES. MED UTFRØELSE AV AREALER SOM DET, HUS TEGNING AS HUS, MEDUTFRØELSE L.

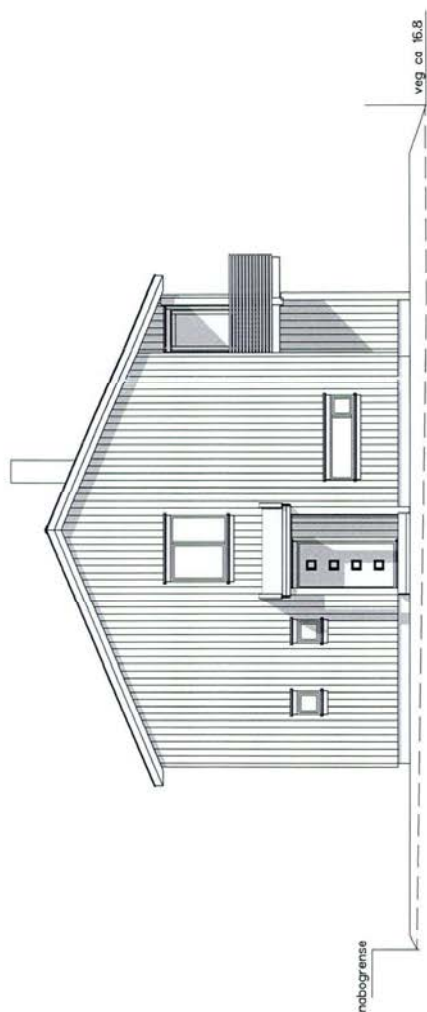
www.hus.no

AKTIVITET

IDE & HUS

TEGNING

www.hus.no



fasade sør-vest



fasade nord-est

topp gr-mur 17.4

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstilling på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

KJELLER/1. ETG.	BRU	F	BA
1. ETG	59.2 m²	1.0	59.2 m²
2. ETG	53.4 m²	0.5	35.5 m²
SUM	112.6 m²		93.8 m²
GRUNNFLOATE =	126.4 m²	Samlet	
BYA =	135.4 m²	Samlet	

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES. 2005

KLEPP KOMMUNE	
SAKS. NR.	2005/100
AVD.	SAKS. NR.
02 DES. 2005	SAKS. NR.
31/279	SAKS. NR.
17.0	SAKS. NR.

Fasader

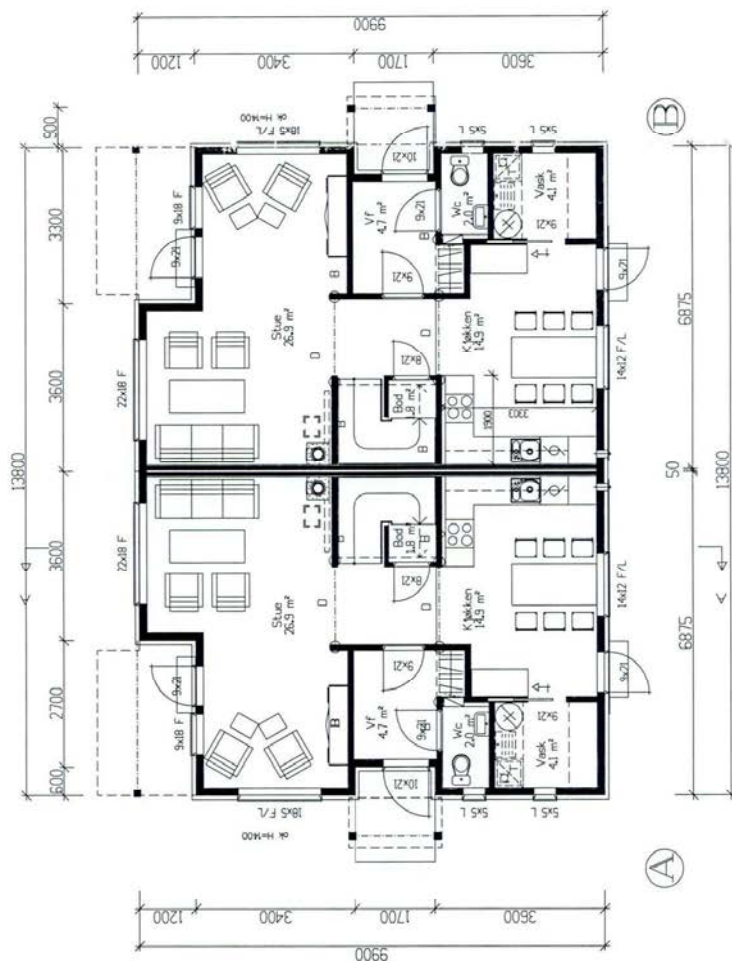
TILTAKSHAVER: Regenes & Co AS
BYGGEPLASS: Tømt nr. 3, Pollestadvegen 305
KOMMUNE: Klepp Gnr: 31 Bnr: 279
Tegns BTL: Arkitekt
Dato: 06.10.05 Tegnr.: 504
Mål: 1 : 100 Prosjekt nr.: erro

Regenes & Co AS
Kong Sigurdsgt. 12
4340 Bryne
tlf 51 48 27 07

www.hus.no
IDÉ & HUS
TEGNING

Hustype: vert.d.
Tegningens HØYDEPÅSÆTTING AV ARBEIDER SEER I HUS TEGNING AS IKKE MEDVIRKER I.

Mål og arealer innvendig og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige for varmeoppskrumme/energiarmberegning er foretatt og tegningene er justert.



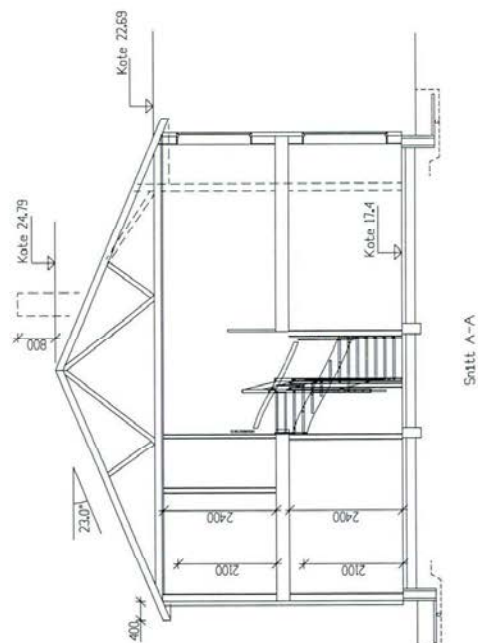
Plan 1.etg.

Tegning viser ikke eventuelle utførelse av vegger / innslag av korrideringer for ventilasjon med varmløst.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Barvegg
1 = Lysareal 1 m²
R = Rømningsvindu

SPORTSBOD (alle boenheter skal ha 5m² bod.)

Dersom ikke sportsbod bygges sammen med boenhet skal :
HOVEDENHET : UTV. BOD BYGGES INNEN 5 AR (evt. i garasje)
EVT. BI LEILIGHET : UTV. BOD BYGGES. (ferdig ved innflytting)



Snitt A-A

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES. 2005

KLEPP KOMMUNE		DOK NR.	
Saksnummer		410	
Saksansvar		LANSBEN	
02 DES. 2005		LANSBEN	
31/279		LANSBEN	
LANSBEN		LANSBEN	

Plan

TILTAHVER: Regenes & Co AS

BYGGEPLASS: Tomt nr. 3, Pollestadvegen 305

KOMMUNE: Klepp Gnr: 31 Bnr: 279

Tegn: BFL Arkitekt: Hustype:

Dato: 06.10.05 Tegnr.: 501

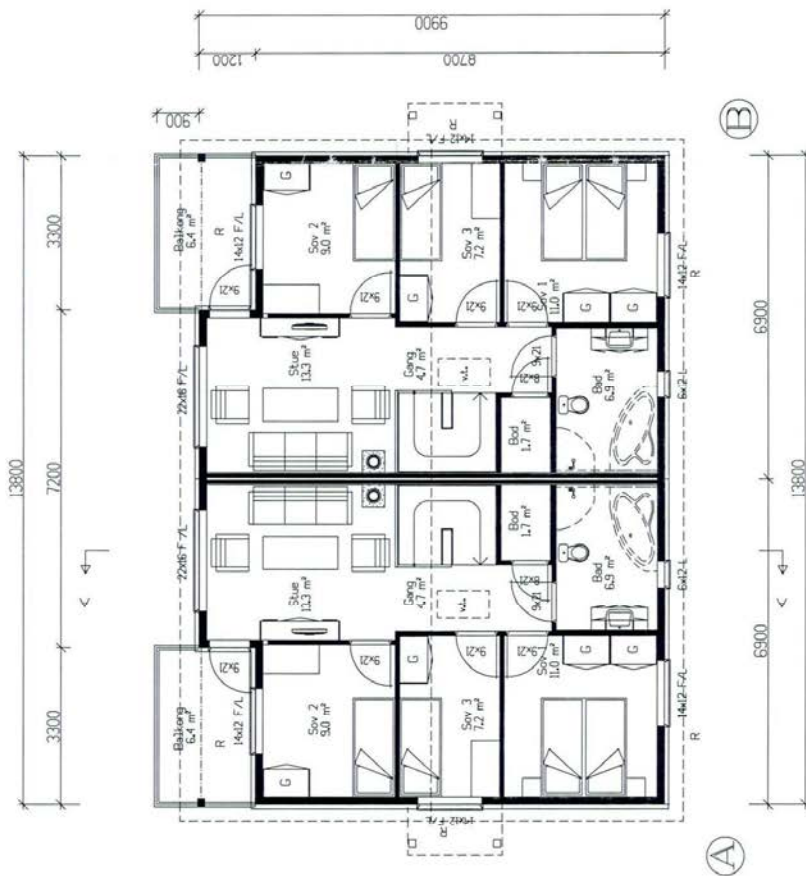
Mål: 1 : 100 Prosjekt nr.: erro

TEGNET HÅ VERKEN HET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN SEN ILL & HUS TEGNE AS KKE MEDVIRKER I.

Regenes & Co AS
Kong Sigurdsgt. 16
4340 Bryne
tlf 51 48 27 07



www.ihus.no



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
30 DES. 2005

KLEPP KOMMUNE	
SAGBARN	DORTIR
AVD	
SAGBARN	SAGBARN
02 DES. 2005	
WIKKODE 31/279	ARKIVKODE
LØFFEN	KASSASJON

Plan 2 etasje

TILTAKSHAVER: Regenes & Co AS		Regenes & Co AS	
BYGGPÅSS: Tomt nr. 3, Pallestadvegen 305		Kong Sigurdsgt. 12	
		4340 Bryne	
		Hf 51 48 27 07	
KOMMUNE: Klepp		Gnr: 31 Bnr: 279	
Tegner: BFL		Arkitekt:	
Dato: 06.10.05		Hustypet:	
Mål: 1 : 100		502	
		Prosjekt nr. erto	
		vert.d.	

SD = Synlig drøger
D = Skjult drøger
B = Berøst
1 = Lysareal 1 m²
R = Ramtegningsrute

Tegning viser ikke eventuelle
utførelser av vegger / innkassinger av konat-feringer
for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.



Byggmester Odd Kåre Røgenes
Kong Sigurdsgt. 18
4340 BRYNE

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
05/1138-21	21080/06	GNR 31/0279	LU/LU/KH	13.12.2006

**VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG - 31/279 - BYGGMESTER RØGENES & CO
FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 08.12.06.

Igangsettingstillatelse er gitt 31.01.06.

Gjelder:

Byggested:

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Vertikaldelt tomannsbolig

Pollestadvegen 305 A og B, 4343 Orre

Byggmester Røgenes & Co

Byggmester Røgenes & Co

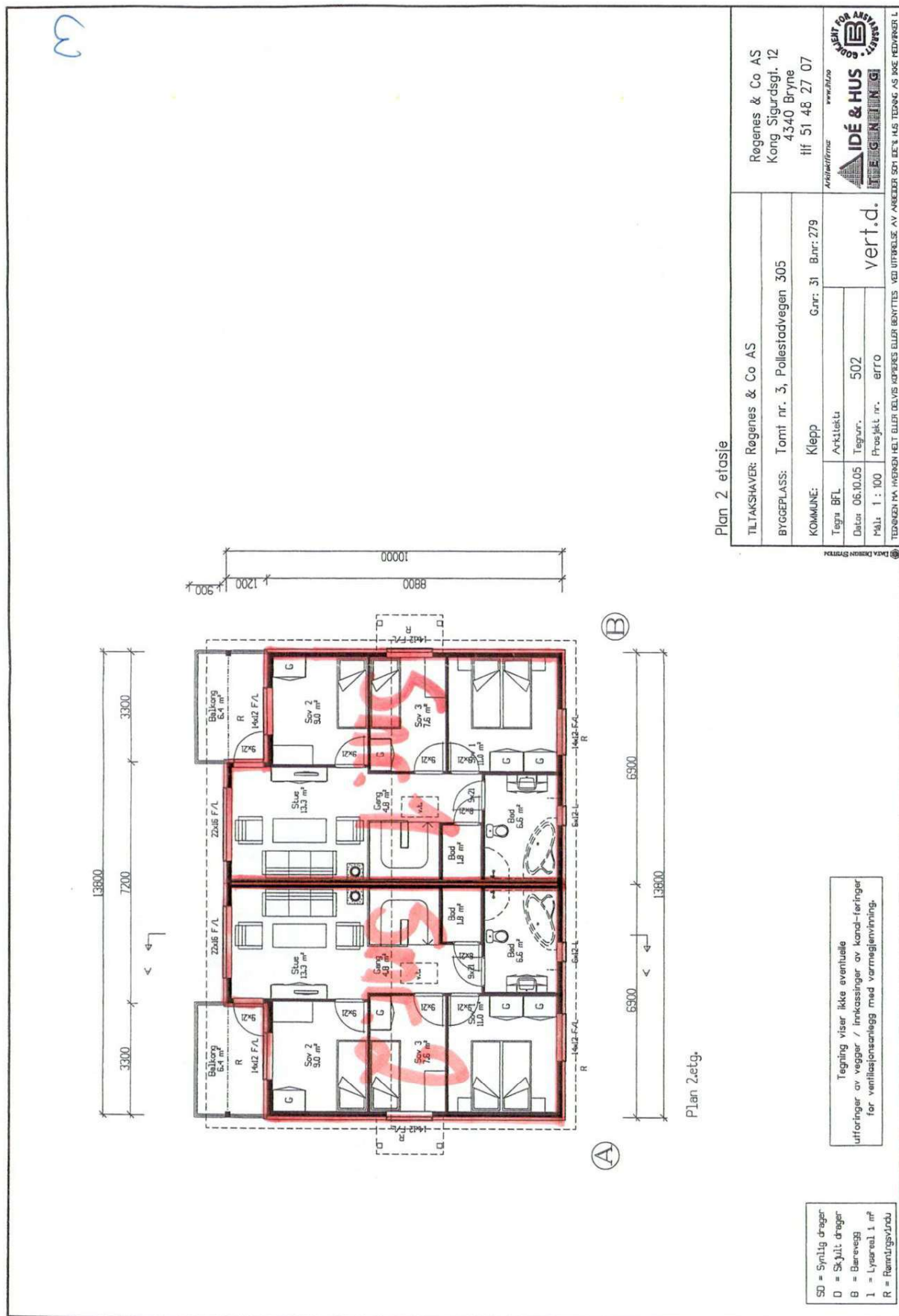
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 13.12.06

Kristian Harestad
avd.ing

Kopi til: Folkeregisteret og merkantil



Klepp kommune
864 969 682


Begjæring¹⁾ om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Terra Eiendomsmegling Jæren AS	
Adresse Postboks 92	
Postnr. 4349	Poststed Bryne
(Ulder-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel	
TINGLYST DAGBOKNR. 56 2877 16 NOV. 2006 STATENS KARTVERK	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr
1120	Klepp	31	279	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
942959338	Byggmester Røgenes & Co AS	1/1
 Doknr: 562877 Tinglyst: 16.11.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

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

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Bryne 11-10-06

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ole Rind Rind

Ektefelle/registrert partner

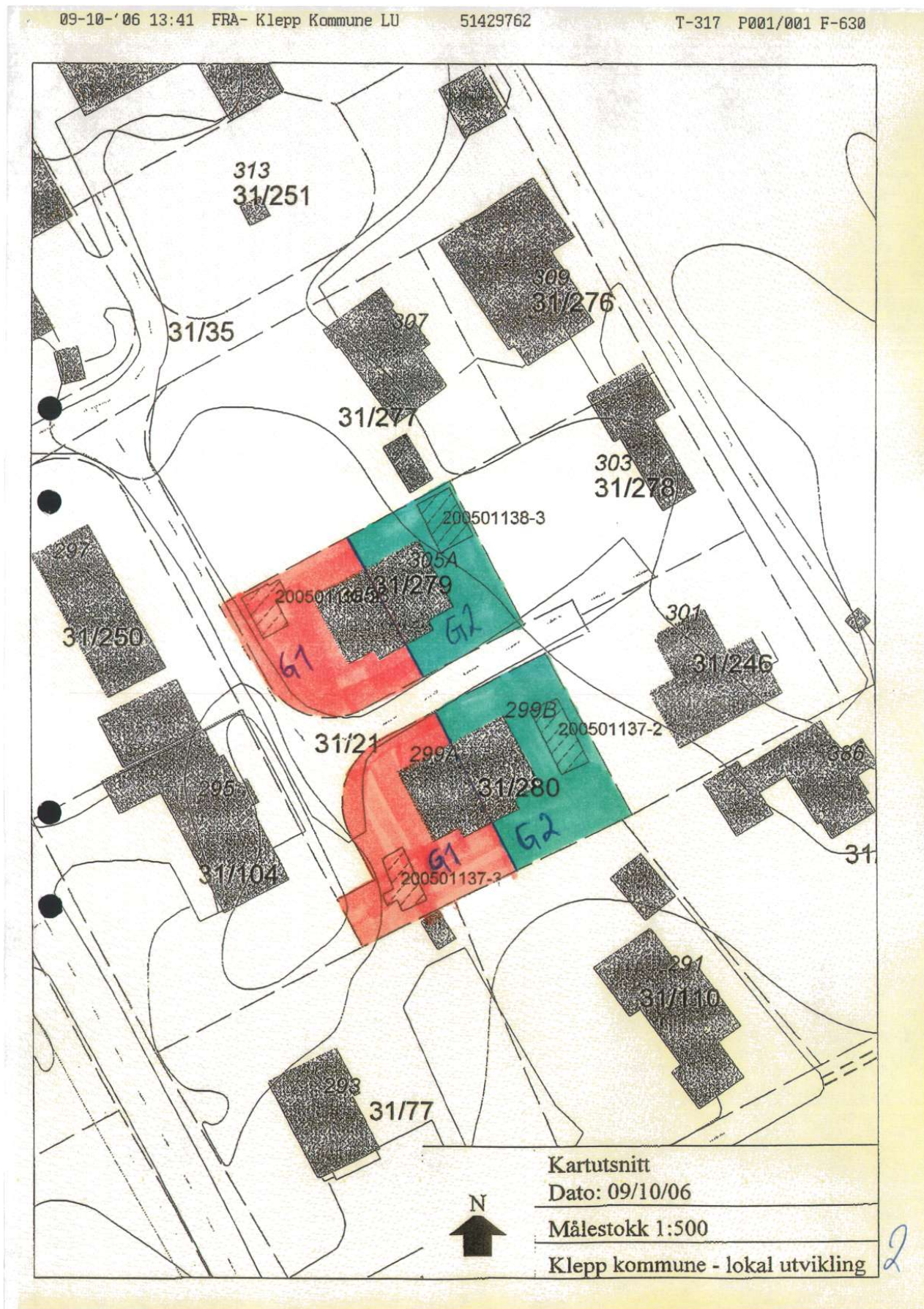
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

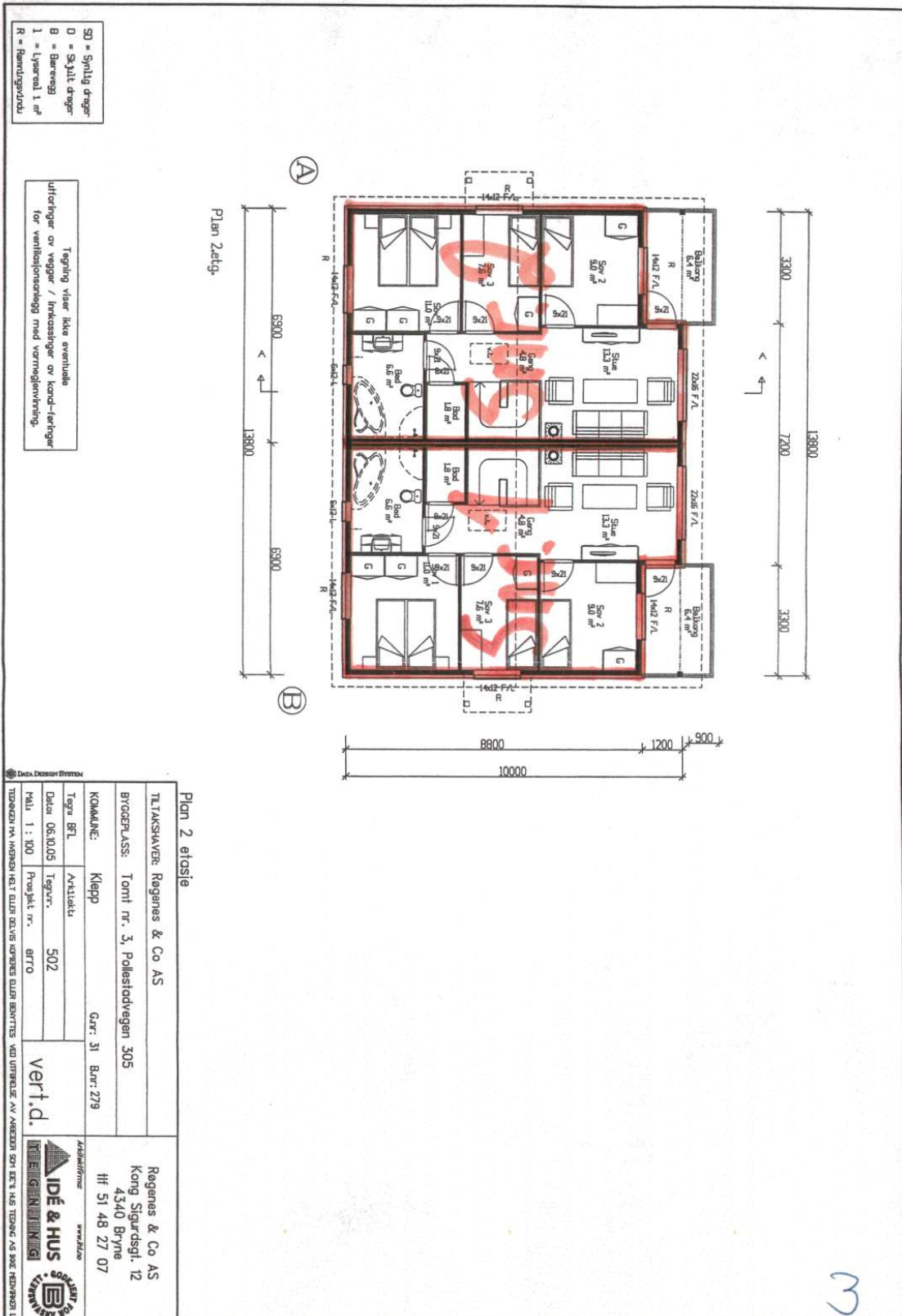
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

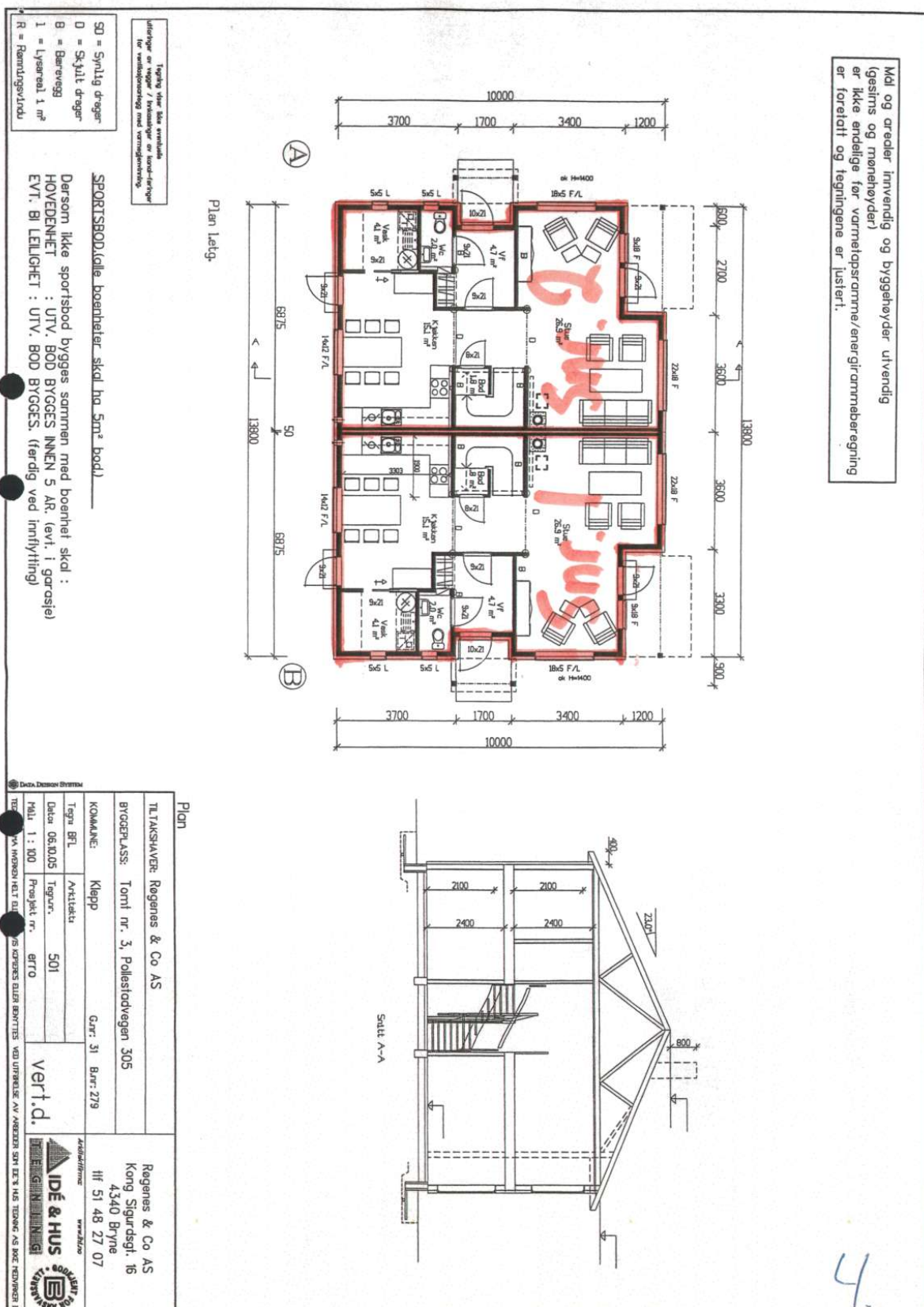
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
31	279			KLEPP kommune
Dato		Stempel og underskrift		
25/10 - 2006		 KOMMUNALSJEF LOKAL UTVIKLING		

Noter:

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







Nabolagsprofil

Pollestadvegen 305A - Nabolaget Pollestad - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Digerheia Linje 57	4 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 5.7 km
Stavanger Sola	33 min

Skoler

Orre skule (1-7 kl.) 136 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	15 min 9.8 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	17 min 12.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 5.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	11 min 8.7 km

«Rolige og hyggelige naboer. Barn i alle aldre. En vennlig bygd som burde tiltrekke flere.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

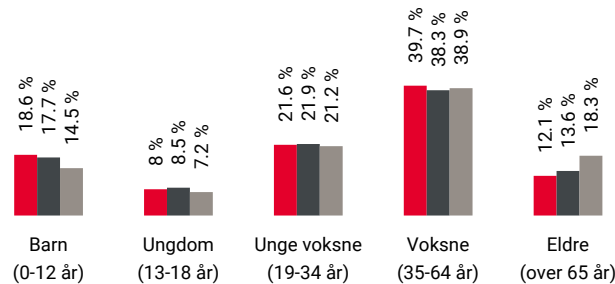
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pollestad	1 240	488
Klepp kommune	20 163	8 067
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Orre barnehage (0-5 år) 92 barn	9 min 0.8 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 4.6 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 4.9 km

Dagligvare

Coop Extra Orre PostNord	6 min 0.5 km
Coop Obs Bryne Post i butikk, PostNord	6 min 4.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Orre skule	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Orrehallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🎾 InterPadel Bryne	6 min	🚗
🎾 SATS Bryne	8 min	🚗

Boligmasse



78% enebolig
4% rekkehus
1% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



M44

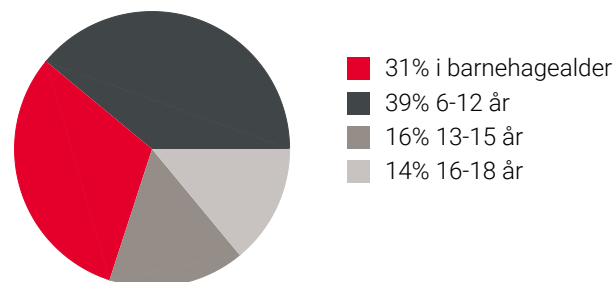
7 min 🚗



Boots apotek Bryne

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

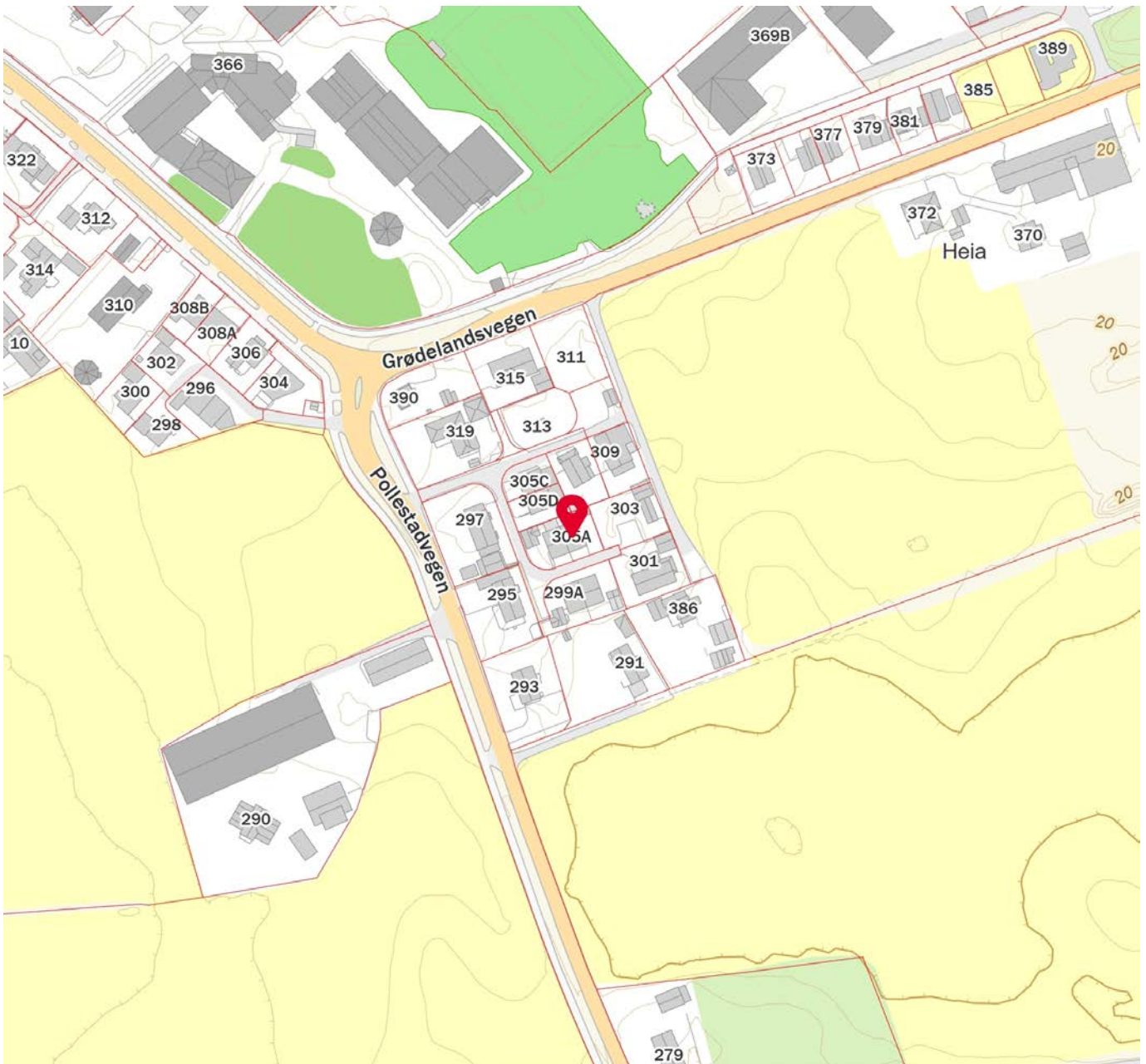
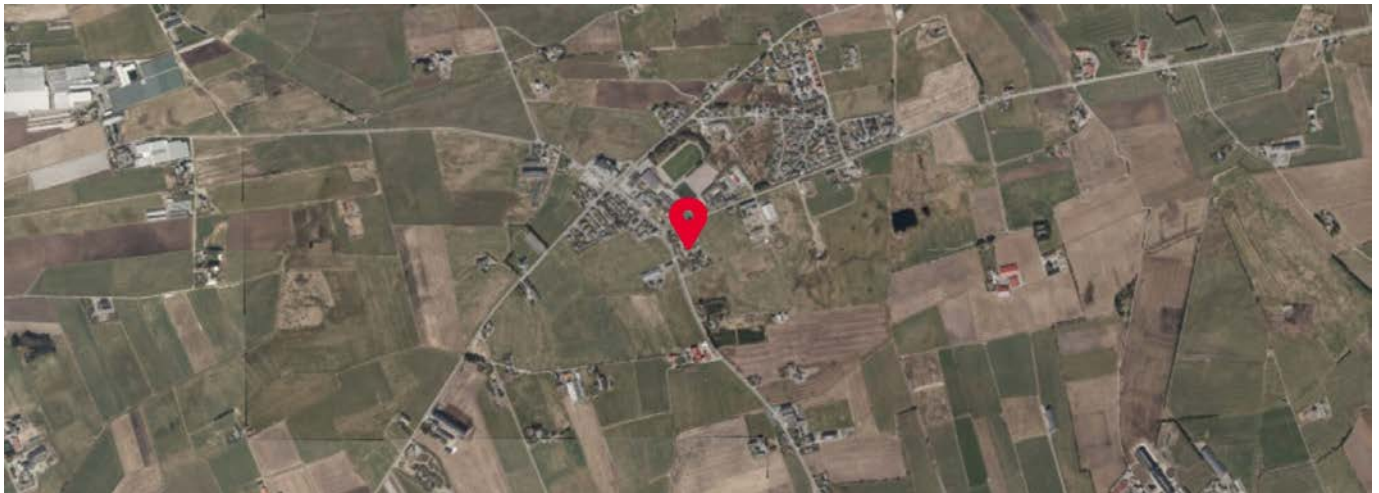


0% 43%

Pollestad
Klepp kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Pollestadvegen 305
4343 ORRE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Skjæveland

Telefon: 950 86 590
E-post: thomas.skjeveland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre