



Velkommen til

Soleievegen 7B
4351 Kleppe

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Soleievegen 7B
4351 Kleppe

Innholdsrik, vertikaldelt bolig - Stor tomt

Vi har gleden av å presentere en stor bolig i veletablert område. Eiendommen ligger med svært kort avstand til skolene og idrettsanlegget på Bore skule.

Tomten er opparbeidet med hage på begge sider med plen, store blomstrende planter, hekk og stedbygd grill. Flere terrasser og balkong i andre etasje med flott utsikt.

Innhold:

2. etasje: Bad, gang og 3 soverom

1. etasje: Kjøkken og stue

U. etasje: Vindfang, bad, vaskerom/bi-inngang, 2 soverom, gang, hall og bod

Utvendig bod

Carport

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 800 000
Omkostninger*	kr	121 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090
BRA/BRA-I		202/195 m ²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 736 m ²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1977

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF

959 21 585
britt.fagerland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 800 000
Omkostninger*	kr	121 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 120 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 121 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 11 169 pr. år for 2025

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 45, bnr. 387 i Klepp kommune.

Areal

BRA-i: 195 m²

BRA-e: 7 m²

BRA total: 202 m²

Kjeller

BRA-i: 63 m².

BRA-e: 7 m².

1. etasje

BRA-i: 68 m².

2. etasje

BRA-i: 64 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

5

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Carport og i gårdsrom

Tomt

Tomteareal er 736 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 737 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår

Ca. 1977 i følge Klepp kommune

Innhold

2. etasje BRA-i: Bad, gang og 3 soverom

1. etasje BRA-i: Kjøkken og stue

U. etasje BRA-i: Vindfang, bad, vaskerom/bi-inngang, 2 soverom, gang, hall og bod

U. etasje BRA-e: Utvendig bod

Standard

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Denne boligen er generelt i god teknisk stand og har ingen anmerkninger i form av tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3)

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Pipe og ildsted

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2)

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 1 etasje.
Utvendig > Vinduer 2 etasje.
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Ventilasjon

Beliggenhet

Kort vei til Bore barne- og ungdomsskule. Her ligger også Voll IL sine treningsbaner. Klepp er en kommune som kan tilby variert og flott natur. De nærmeste turområdene er Gruda, Borestranda og Kleppeloen, som er en attraktiv lysløype med treningsapparater og griller. Flott område midt i sentrum med aktivitetspark er nylig ferdigstilt. På Borestranden kan du leie surfebrett og nyte bølgene. For de som ikke liker bølger, anbefales en kajakk tur på Frøylandsvatnet. På Klepp st. har Jæren kajakk-klubb sin base. Voll IL kan tilby svømming, håndball, fotball, barneidrett og turn. Ved Kleppeloen holder Klepp BMX til. Liker du treningssenter best, finner du Mova og Sport 4 You.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Erlend Hegelstad i JÆRTakst AS.

Grunnmur av betongelement, støpt gulv og trebjelkelag mellom etasjer.
Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er kledd med stående og liggende kledning.
Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongstein.
Vinduer og dører med isolerglass.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.02.77, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Det foreligger godkjente tegninger på heving av tak, datert 14.08.1984.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Vedovn i stuen, varmekabler i gulv på bad i 2. etasje, ellers elektrisk

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk:

I følge egenerklæring datert 24.02.26 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Klepp bredbånd.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre

seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 282 616 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 5 130 464 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Dette er salg ved fullmakt.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Nils Karl Tjetland

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,20% (forutsatt salgssum 4 800 000), kr 57 600

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Markedspakke, kr 16 900

Oppgjørshonorar*, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 17 900

Visningshonorar per visning, kr 0

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 200

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 0

Eierskiftegebyr*, kr 0

Totalt, kr 126 345

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jærtakst AS den 19.02.2026.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er

begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket

inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Britt Fagerland

Eiendomsmegler

Telefon: 959 21 585

E-post: britt.fagerland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Klepp

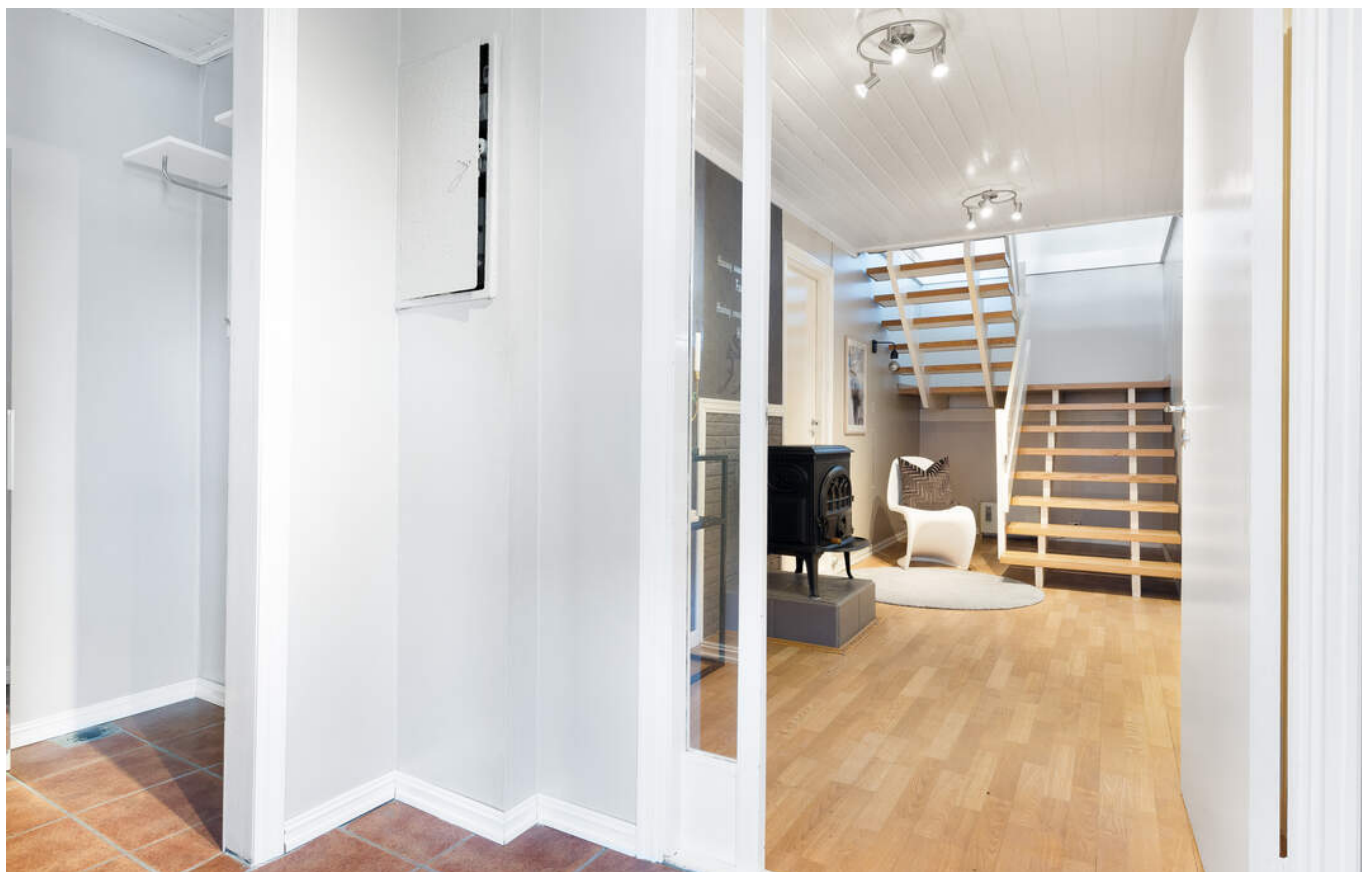
Postboks 334

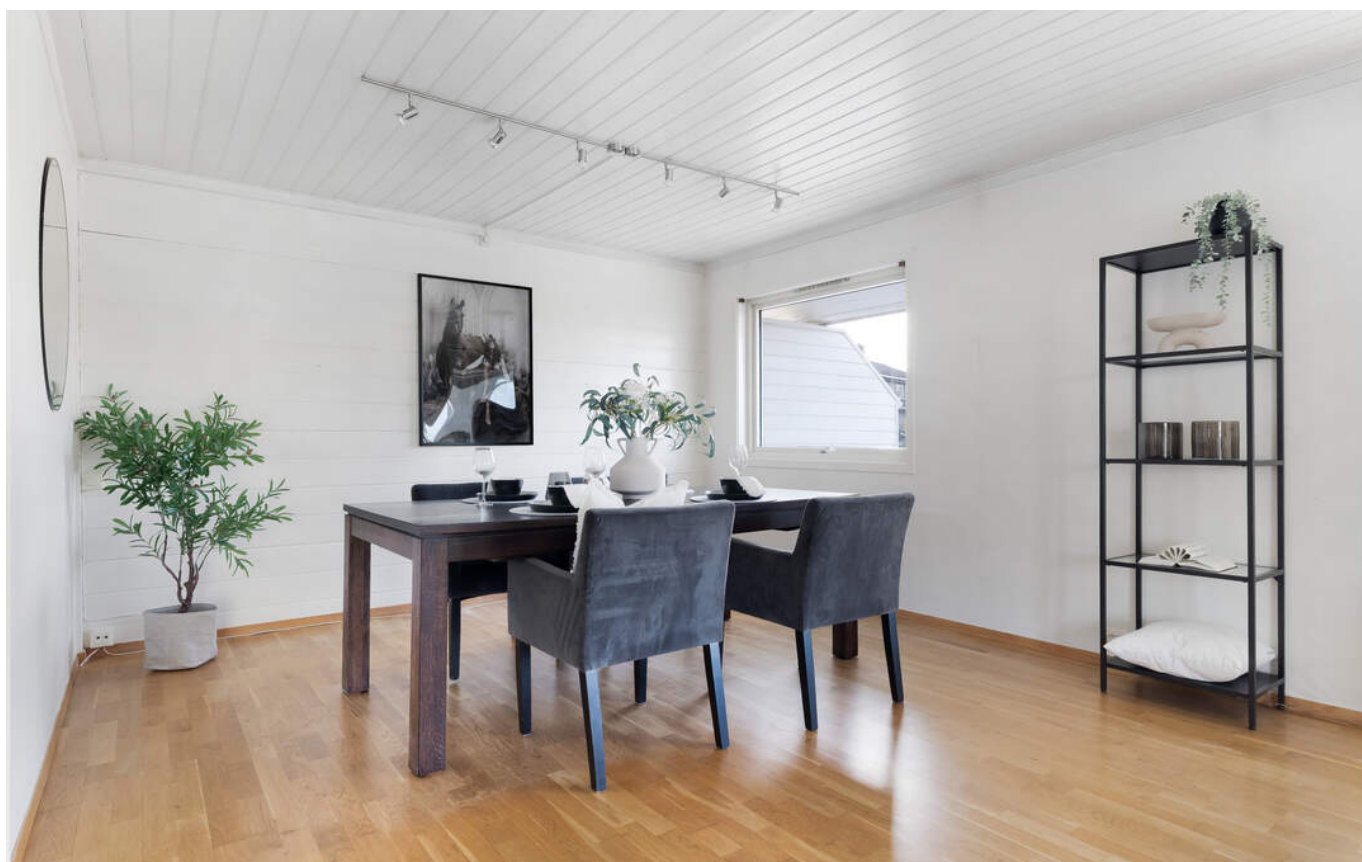
4349 BRYNE

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.













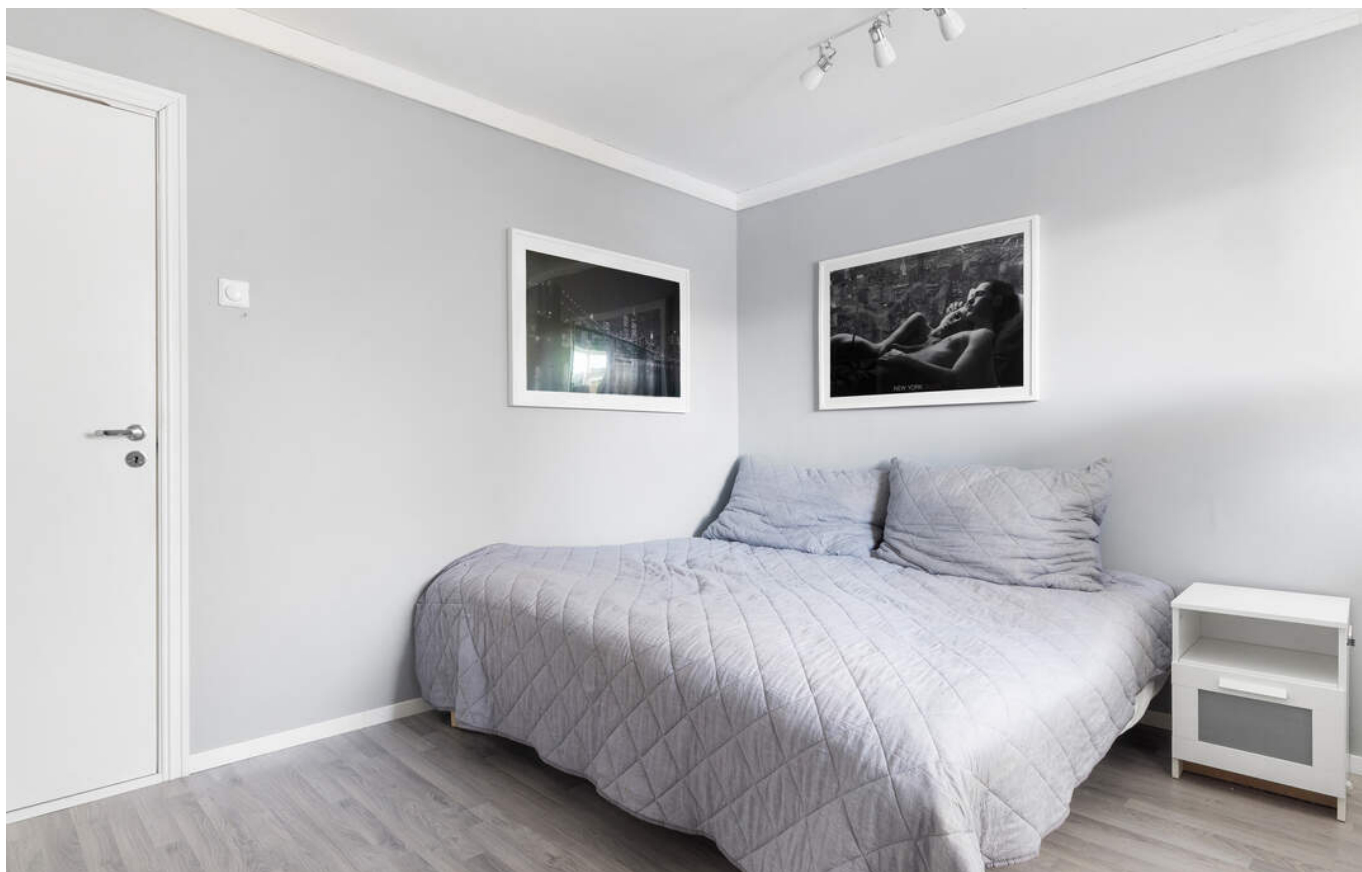




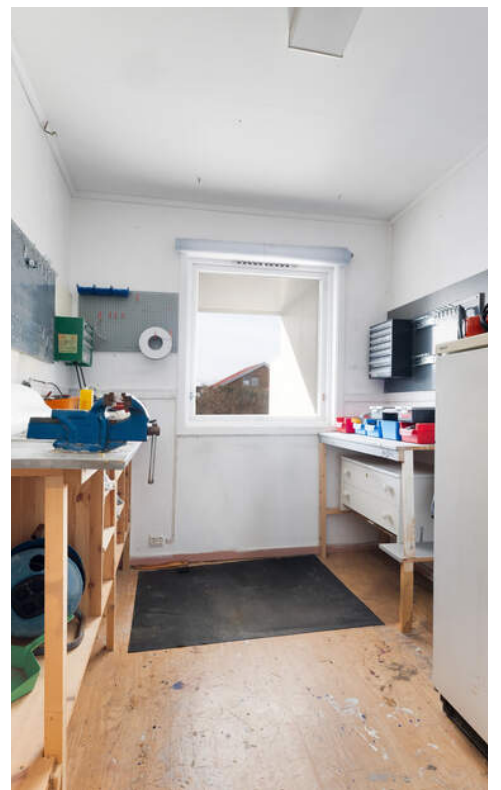












Soleievegen 7 B

1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Soleievegen 7 B

3. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SOLEIEVEGEN 7B

Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Einervegen	2 min
Linje X44, 58, 59, 62	0.1 km
Øksnavadporten stasjon	12 min
Linje L5	8.9 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon	29 min
Linje F5, L5	25.5 km

SKOLER

Bore skule (1-7 kl.)	4 min
396 elever, 24 klasser	0.3 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.)	18 min
275 elever, 18 klasser	1.6 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min
237 elever, 18 klasser	0.4 km
Øksnevad videregående skole	10 min
185 elever	6.8 km
Bryne vidaregåande skule	15 min
720 elever, 26 klasser	8.9 km



«Et trivelig nabolag, men avhengig av privatbil for å komme lett til andre stede»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



KVALITET PÅ SKOLENE

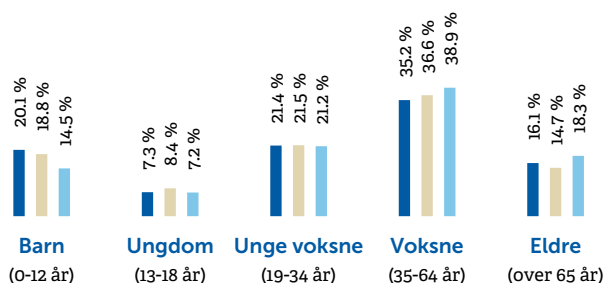
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område

Verdal vest
Kleppe/Verdalen
Norge

Personer

1 474
9 843
5 425 412

Husholdninger

550
4 032
2 654 586

BARNEHAGER

Sporafjell barnehage	11 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	17 min
Sørhellet barnehage (1-5 år)	18 min
76 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen	14 min
PostNord	1.2 km
Rema 1000 Verdalen	14 min
Post i butikk	1.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 91/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100

SPORT

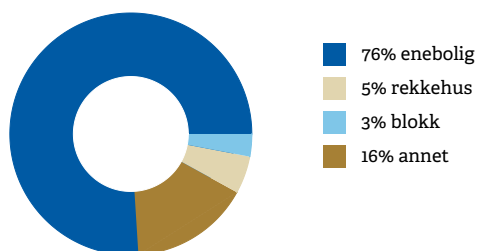
 **Orstadforen ballplass** 4 min 
Ballspill 0.4 km

 **Bore skule** 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.4 km

 **MOVA Klepp** 7 min 

 **Sport 4 you (Stangeland Arena)** 9 min 

BOLIGMASSE



«Kort skolevei for ungene, lite støy og fine turområder»

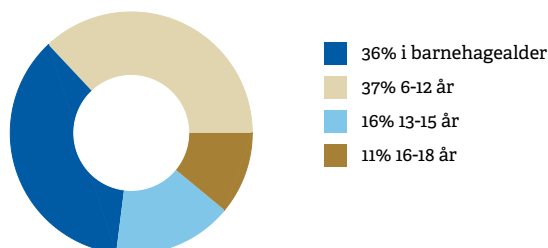
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Jærhagen** 22 min 

 **Apotek 1 Jærhagen** 22 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

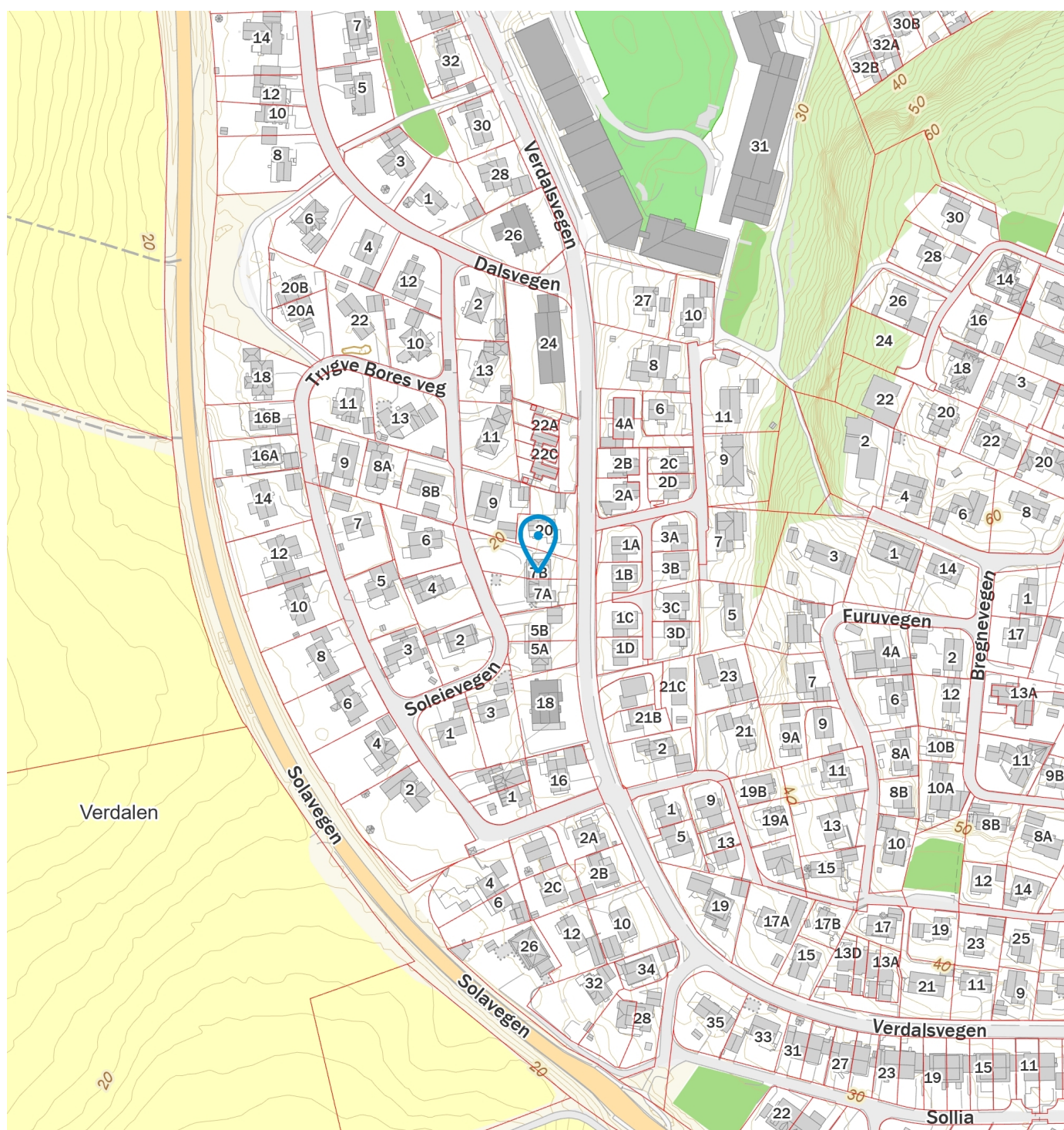


0% 43%

Verdalen vest
Kleppe/Verdalen
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





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

Kristine Tjetland
Espen Tjetland

Boligen

Soleievegen 7B
4351 Kleppe
1120-45/387/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ifølge takstrapporten:

2. etasje bad - • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik på fall i dusjsonen og på gulvet ellers. En skinne danner en sperre mot sluk i dusjsonen, noe som hindrer vann utenfor dusjsonen i å nå sluket. Det er registrert et lite motfall i dusjsonen, hvor slukristen er det høyeste punktet. Utenfor dusjsonen er det registrert fall mot dør, og det er oppbrett under terskelen, men denne er mindre enn 25mm. Dette medfører at det kan oppstå synlig vann som ikke når sluk ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen. Det er også registrert knirk i gulvet.

Sokkelen til innredningen har over tid trukket fukt, noe som har ført til at sponplaten har begynt å gå i oppløsning. Skadeområdet er plassert nær dusjsonen, og det er derfor en risiko for at det kan være utettheter som gjør at vann renner inn under innredningen.

Vasken har store krakeleringer, og overflatebehandlingen har begynt å løsne.

Underetasje bad - Badet har synlig belegg som tettesjikt på gulv. Det er ukjent hvilken membranløsning som er benyttet på vegger i våtsonen, samt rundt rørgjennomføringer. Bruk av lister på gulv har punktert membranoppbrettet langs vegg.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for både belegg og sluk.

Det er benyttet plastsluk fra byggeåret med synlig klemring. Det er ikke mulig å kontrollere om belegget er ført tilstrekkelig ned i sluket uten å demontere klemringen.

Dette punktet må ses i sammenheng med vurderingene under hulltaking.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ifølge takstrapport:

Registrert vindu med punkterte glass. Vinduene har oppnådd en høy alder som tilsier at mer en halve levetiden er oppbrukt, noe som gjør at punkteringer av glass kan oppstå oftere. Vinduene er værslitte og har noen småskader i karm. Pakninger til vinduer er harde og har noen skader. Enkelte vinduer er noe større å åpne

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **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?

♦ **Ja**

Som nevnt i takstrapport:

Registrert vindu med punkterte glass. Vinduene har oppnådd en høy alder som tilsier at mer en halve levetiden er oppbrukt, noe som gjør at punkteringer av glass kan oppstå oftere. Vinduene er værslitte og har noen småskader i karm. Pakninger til vinduer er harde og har noen skader. Enkelte vinduer er noe større å åpne

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ifølge takstrapport:

Det er registrert sprekker i en mindre støttemur i hagen på baksiden av boligen, samt i støttemuren som danner grunnlag for grunnmuren til utvendig bod.

Sprekkene vurderes å skyldes jordtrykk og underdimensjonerte murer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ 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?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det er en vertikalbolig, den andre husdelen har egne eiere, egen inngang og generelt egen tomt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 45, bnr. 387

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 21628-1075

Referansenummer: DT1949

Autorisert foretak: Jærtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erlend Hegelstad



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.

Vedlegg: Takstrapport

JÆrtakst AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i Bedriftsvegen 2 på Klepp stasjon i de nye lokalene til Bjelland AS. Vi er i dag ni ansatte. Seks bygningssakkyndige som har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdannelse.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringseiendommer, landbrukseiendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

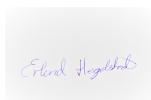
Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 916 00 700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:

Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlx2E2MXo3&utm_source=qr

Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>

Rapportansvarlig



Erlend Hegelstad

erlend@jaertakst.no

907 31 283

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

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1977, tilbygget og utvidet i 1979 og 1984.

Boligen har noe vedlikeholds etterslep og avvik av varierende grad. Avvikene skyldes hovedsakelig konstruksjoner og alder.

Rapport må leses i sin helhet og ytterligere undersøkelser foretas ved behov, gjerne sammen med en bygningssakkyndig person.

Tomannsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betongelement, støpt gulv og trebjelkelag mellom etasjer.
Yttervegger av bindingsverk, som utvendig er kledd med stående og liggende kledning
Takkonstruksjonen er et saltak teknet med betongstein.
Vinduer og dører med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Innvendig har boligen malte slette dører.
Boligen har en åpen trapp i tre fra byggeår. Trappen har hvitmalte vanger og rekkverk. Inntrinn belagd med parkett.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Bad med flislagt gulv og flislagte deler av vegg. Badet er fra hevingen av taket som ble utført i 1984.
Veggene er delvis flislagte og delvis malt med strie.
Taket har panel.
Varmer kabler og panel oven
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad Underetasje

Malt strie tapet på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom/bi-inngang

Veggene har panel/tømmer.
Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slett fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilering fra ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra våtrom.
Luft til luft varmepumpe fra 2022.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har el-anlegg fra byggeår, deler av anlegg er fra tilbygg i 84.
Sikringskapet er plassert i vindfang i underetasje, skapet består av eldre skrusikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fuktsikring og drenering er fra 1977
Grunnmur av synlige betongelementer.
Forstøtningsmur er av naturstein.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

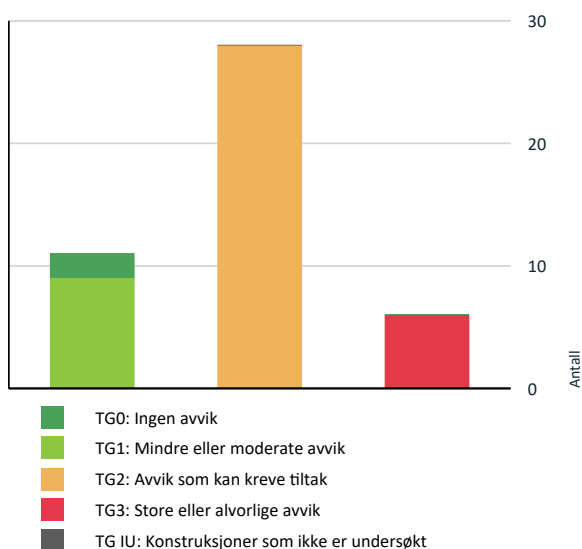
Det er gjort mindre endringer i romløsningen i på boligen.

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

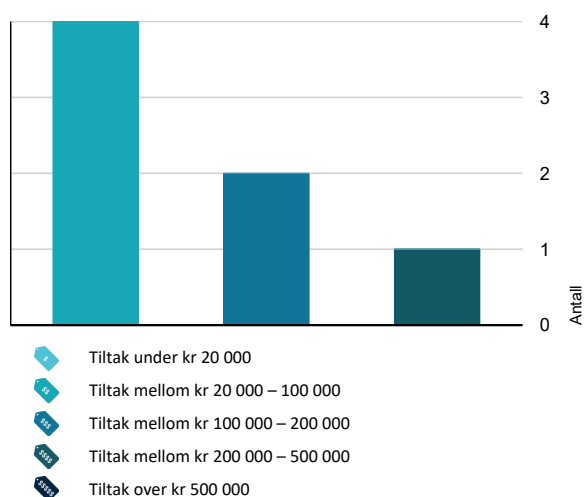
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 etasje. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2 etasje. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

Iht. Midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygget garasje- Carport.
1984	Tilbygg	Tilbygget en ny etasje, heving av tak og utviding av kjøkken

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende snøfangere på taket, noe som er en mangel fra byggeåret.

Det er registrert små sprekker og skader i bly rundt på taket, som skyldes alder og slitasje på blyet.

Renner og nedløp har tegn til enkelte drypplekkasjer i skjøtene.

Nedløp fra terrasse er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav fra byggeåret, slik at risiko for snø- og isras reduseres.

Skader og sprekker i bly bør utbedres for å hindre at vann trenger inn på undertaket, noe som kan føre til fuktskader. Blyet bør vurderes byttet i sin helhet ved fremtidig takomlegging.

Renner og nedløp med lekkasjer bør utbedres eller byttes for å sikre god bortledning av vann og unngå fuktskader på bygningen.

Nedløp som er avsluttet over terreng bør kobles til boligens overvannsnett under bakken for å hindre vannansamling og belastning på grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløp fra terrassen er avsluttet over terreng



Manglende snøfangere.

Tilstandsrapport



Det har oppstått noen sprekker i bly rundt på taket.



Festemiddel har rustet



Tegn til lekkasjer i skjøter



Kledning har blitt avsluttet nedtil bakken

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av en kombinasjon av stående og liggende bordkledning. Det er utført kontroll for råte ved tilfeldige stikinger med kniv på kledningen, og inspeksjonen er gjennomført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spredt råte i kledningen, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor dette er observert. Det er også rustmerker på kledningen og på beslag som er brukt til å feste søyler. Dette skyldes bruk av festemidler og beslag som ikke er egnet for utvendig bruk.

Det er benyttet horisontalt liggende lekt i bunn av kledningen som musesperre. Kledningen er avsluttet nært terreng enkelte steder, noe som reduserer luftingen til konstruksjonen. Kledning som er avsluttet nært eller ned mot terreng vil ha et høyere fuktopptak, og dette vil også vanskeliggjøre vedlikehold på disse stedene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utskifting av råteskadet kledning og beslag, samt benyttes festemidler og beslag som er egnet for utvendig bruk for å hindre videre skader og forlenge levetiden til konstruksjonen.

Horisontalt liggende lekt bør byttes og kledningen bør avsluttes med tilstrekkelig avstand til terreng for å sikre god lufting og redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Spredt råte



Brukt horisontalt liggende lekt i bunn av kledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1984 **Kilde:** Andre opplysninger: lht tegninger av tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

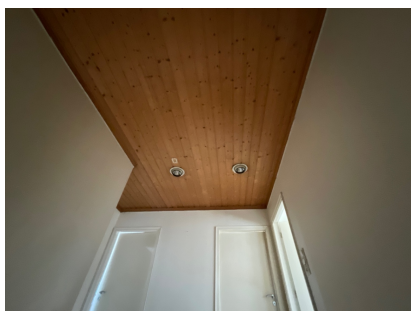
Kryprom over himling i 2 etasje mangler adkomst, dette gjør at det ikke er mulig å besikte dette område, og ingen mulighet for å kontrollere om luftingen av takkonstruksjonen er tilstrekkelig. Besiktelsen er basert på innvendig himling i 2 etasje. Aviket skyldes valgte løsninger når 2 etasje ble tilbygget i 84.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det må etableres adkomst til hulrommet over himlingen i 2. etasje, slik at nærmere undersøkelser kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til takkonstruksjonen, spesielt med hensyn til lufting og eventuelle skjulte skader, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Manglende adkomst til hulrom over himling i 2 etasje

! TG 2 Vinduer - 1 etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert vindu med punkterte glass. Vinduene har oppnådd en høy alder som tilsier at mer en halve levetiden er oppbrukt, noe som gjør at punktering av glass kan oppstå oftere. Vinduene er værslitte og har noen småskader i karm. Pakninger til vinduer er harde og har noen skader. Enkelte vinduer er noe større å åpne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduer med punkterte glass og skadede pakninger for å sikre god isolasjon og funksjon.

Værslitte karm og småskader bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Dersom vinduene er tunge å åpne, bør beslag og mekanismer kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre forsvarlig bruk.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.



Dårlig pakking



Punktert

! TG 2 Vinduer 2 etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra tilbygget i 1984 har oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for punktering av glass. Pakningene er harde og løsner fra karmen når vinduet åpnes. Enkelte vinduer er tunge å åpne, og det er tegn til innvendig kondensering i karmene. Utvendig fremstår vinduene som værslitte. Hovedårsak til avviket er alder i kombinasjon med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold av vinduer med slitte karm, harde pakninger og tegn til kondens, for å hindre ytterligere forringelse, redusere varmetap og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, dårligere innelima og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport



Værslitt karm



Pakninger er harde og løsner. Tegn til innvendige kondenseringer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

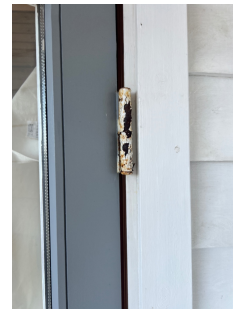
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedørene, noe som øker risikoen for punkteringer i glasset.

Det er registrert rustdannelse på utvendige hengsler og harde pakninger på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av terrassedørene, samt utbedring av rustdannelse på hengsler og utskifting av harde pakninger. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for punkterte glass, redusert isolasjonsevne og ytterligere skader på dører og beslag.



Rustne hengsler på balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert platting på både framsiden og baksiden, luftbalkong i 2. etasje, samt terrasse over bod og carport som strekker seg rundt på framsiden. Plattingene er utført i tre og naturstein. Terrassen over boden er dekket og belagt med terrassebord. Rekkverkene er i tre og består av en kombinasjon av tette rekkverk og åpne rekkverk med horisontalt liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plattingene ligger helt inntil terreng, noe som øker risikoen for fuktopptak i treverket. Terrassebordene ligger tett, noe som hindrer tilstrekkelig avrenning. Det er observert grønske og værslitasje på terrassebordene.

Terrassen over bod og carport er dekket med papp, men denne tekkingen lot seg ikke inspisere da den er tildekket av terrassebord. Det er registrert fuktskader i sponplater ved inspeksjon av konstruksjonen inne i boden, noe som indikerer lekkasjer i tekkingen.

Det er registrert spredt råte og værslitasje i rekkverkene. Åpne rekkverk med horisontalt liggende bord kan oppfordre til klatring. På luftbalkongen i 2. etasje er det benyttet tynne terrassebord, som kan oppleves som lite solide å gå på.

Merk: Det er ikke utført inspeksjon av tekkingen over bod og carport grunnet tildekking av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Plattingene bør heves fra terreng og det bør sikres tilstrekkelig avstand mellom terrassebordene for å bedre avrenning og redusere risiko for fuktopptak og råte.
Grønske og værslitasje bør fjernes, og overflatene bør behandles for å forlenge levetiden på treverket.

Tekkingen over bod og carport bør inspiseres nærmere, og eventuelle lekkasjer utbedres for å hindre videre fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Det bør vurderes å fjerne terrassebordene midlertidig for å muliggjøre inspeksjon av tekkingen.

Råteskadde og værslitte deler av rekkverkene bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og levetid.
Åpne rekkverk med horisontale bord bør vurderes endret for å redusere klatrefare, spesielt for barn.

Tynne terrassebord på luftbalkongen bør vurderes forsterket eller skiftet ut for å sikre tilstrekkelig bæreevne og trygg bruk.



Platting ligger nedtil terreng, mye grønnske.



Heller er overgrodd.



Det er fuktskader i sponplater under takterrasse



Terrassebord ligger tett, noe som hindrer vann i å renne av.

! TG 2 Utvendige trapper

Boligen har trapper i tre og en enkel trapp i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen opp fra carporten mangler rekkverk. Den enkle trappen i naturstein mangler håndrekk og har en del mose. Dette kan føre til fallskader, da steiner med mose lett blir glatte når de er våte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappen opp fra carporten, samt håndrekk på natursteins-trappen.

Mose bør fjernes fra natursteins-trappen for å redusere risikoen for glatte overflater.

Konsekvensen av manglende rekkverk og håndrekk, samt mose på trappen, er økt fare for fall og personsikader.



Manglende håndrekk til trapp, steinflater har mosegroing.



Manglende rekkverk på deler av trappen.

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater har en del slitasje og skader. Slik som skader i parkett, søl og misfarging i vegg til vegg teppe. Manglende list og tapet på det ene rommet og noen småskader ellers i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige overflater bør oppgraderes eller utbedres for å lukke avviket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader forringe både estetikk og funksjon, samt redusere boligens verdi.



Søl på teppe.



Manglende list og tapet.



Vannskade parkett stue



Skade på gulv i stue

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeavvik i hver etasje. Det er merkbare skjevheter i 2. etasje på alle rom, og enkelte høydeavvik er registrert til å være over 30 mm. Det er en merkbar skjevhet på overhengt ved balkongen. Skjevhetene som er målt i de to andre etasjene er noe mindre, men over det grensen for tillatte avvik. Stedvis knirk er også registrert.

Skjevheter i 2. etasje kan ha sammenheng med at det ble tilbygget en ekstra etasje i 1984, samt noe underdimensjonering på søyler og bærekonstruksjoner i forbindelse med tilbygget. Tørk og krymp er også årsaker til at det vil oppstå høyde avvik på eldre boliger. Nærmere undersøkelser anbefales for å stadfeste nøyaktig årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, noe som ofte ikke er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsakene til skjevhetene, spesielt med tanke på mulig underdimensjonering av søyler og bærekonstruksjoner etter tilbygget.

Uten utbedring kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan påvirke brukervennlighet, komfort og i verste fall bæreevne. Knirk og høydeavvik kan også gi utfordringer ved legging av nytt gulv eller møblering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er synlige skjevheter i etasjeskillet.



Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har to ovner: en vedovn i underetasjen og en peis i 1. etasje. Pipen er en elementpipe fra byggeåret, som over yttertak er avsluttet med teglstein. Den utvendige delen av pipen vil trekke fukt dersom den ikke behandles tilstrekkelig, noe som kan forårsake renninger på innsiden langs pipen.

Pipen er innekledd på fire sider i 2. etasje. Det er krav om at minst to sider skal være synlige når det er montert elementpiper.

Bak peisen i 1. etasje er det benyttet en stålplate som varmebeskyttelse, men denne er feil montert. Det er krav om en avstand bak platen på minimum 15 mm, i kombinasjon med en glippe i bunn og topp, for å hindre transport av varme inn i konstruksjonen.

Det mangler plate under sotluken og vedovnen i underetasjen. Peisen i 1. etasje mangler beskyttelse i front som hindrer at glør kan falle ut ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres egnet beslag eller overflatebehandling på den utvendige delen av pipen for å hindre fuktopptak og renninger, da dette kan føre til skader på pipen og omkringliggende konstruksjoner.

Pipen må gjøres synlig på minst to sider i 2. etasje, i henhold til gjeldende krav, for å sikre mulighet for inspeksjon og redusere risiko for skjulte skader eller brannfare.

Stålplaten bak peisen i 1. etasje må monteres korrekt med minimum 15 mm avstand til vegg, samt glippe i bunn og topp, for å hindre varmeoverføring til brennbar materiale og redusere brannrisiko.

Det må monteres ubrennbare plater under sotluken og vedovnen i underetasjen, for å forhindre at glør eller aske kan antenne gulvet og for å ivareta brannsikkerheten. Det må gjøres nærmere undersøkelser når det kommer til peisen i 1 etasje og krav om gitter/glass i hele åpningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innekledd pipe



Løse glass på peis, ikke mulig å stenge helt i front.



Manglende plate foran ovn i underetasje.



Manglende plate under sotluke.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Hulltaking utført i nedre del av påforet vegg i underetasje. Målingen viser 10,2% Dette er en godkjent verdi.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en åpen trapp i tre fra byggeår. Trappen har hvitmalte vanger og rekkverk. Inntrinn belagd med parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har en åpen trapp i tre. Rekkverket er lavere enn dagens krav og utformingen kan oppfordre til klatring. Det er store åpninger i bunnen av rekkverket samt mellom trinnene. Det mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes og åpningene reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

Håndløper bør monteres på vegg.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.



Rekkverk under 70cm, rekkverk oppfordrer til klatring



Manglende håndrekke på vegg.



Rekkverk under 90cm med store åpninger i bunn.



Skjevhet i øverste trinn.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

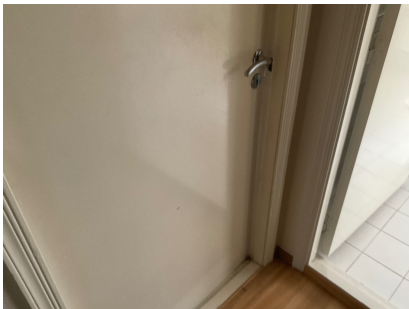
- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport



Enkelte dører tar i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv og flislagte deler av vegg. Badet er fra hevingen av taket som ble utført i 1984.

Årstall: 1984 Kilde: Andre opplysninger: iht byggetegning.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er delvis flislagte og delvis malt med strie. Taket har panel.

Årstall: 1984 Kilde: Andre opplysninger: Godkjente teiniger fra tillbygg 1984

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprukne fliser og fuger. Fugene i hjørner og overganger er utført med fugemasse av ikke-elastisk materiale, noe som hindrer den naturlige ekspansjonen som oppstår. Dette resulterer i oppsprekking i slike overganger.

I dusjsonen er det også observert skjevheter i vegg, spesielt synlig ved fugene i hjørnene. Det er forekomst av svertesopp i flisfuger i dusjsonen, og det er registrert bom (hulrom under) i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprukne fliser og fuger, samt utskifting av fugemasse i hjørner og overganger til elastisk materiale for å sikre nødvendig bevegelse og hindre videre oppsprekking.

Skjevheter i vegg og bom under fliser bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på konstruksjonen.

Svertesopp i fuger bør fjernes, og årsaken til fuktproblematikken må kartlegges og utbedres for å forhindre videre vekst av sopp og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på overflater og mulig utvikling av helseskadelige forhold.



Det er benyttet flisefug av ikke elastisk masse i hjørner og andre overganger.



Sprekker i fuger i hjørner.



Sprukket flis, har blitt utbedret med fugemasse på et tidspunkt.

Tilstandsrapport



Svertesopp i fuger.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Varme kabler og panel oven

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik på fall i dusjsonen og på gulvet ellers. En skinne danner en sperre mot sluk i dusjsonen, noe som hindrer vann utenfor dusjsonen i å nå sluket. Det er registrert et lite motfall i dusjsonen, hvor slukristen er det høyeste punktet. Utenfor dusjsonen er det registrert fall mot dør, og det er oppbrett under terskelen, men denne er mindre enn 25mm. Dette medfører at det kan oppstå synlig vann som ikke når sluk ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen. Det er også registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres fallforhold slik at alt vann ledes til sluk, og skinne som hindrer avrenning bør fjernes eller tilpasses.

Knirk i gulvet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader, redusert levetid på materialer og konstruksjon, samt uønsket vannlekkasje til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slukrist høyeste punkt. Vann ansamling vil forekomme ved dør 5mm motfall



Slitte fuger i dusjsonen



Motfall mot dør, synlig oppbrett

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Benyttet belegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er utført med belegg under fliser og sluk fra etablering av våtrommet. Mer enn halvparten av forventet levetid for disse komponentene er passert.

Det er ukjent hvilket tettesjikt som er benyttet bak fliser på vegg i dusjsonen, dette gjelder også rundt rørgjennomføringer i vegg og gulv, ingen synlig oppbrett rundt avløp til toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket tettesjikt som er benyttet bak fliser på vegg i dusjsonen og rundt rørgjennomføringer, for å redusere usikkerhet om utførelsen og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet levetid for belegget og sluk er passert, bør det vurderes oppgradering eller fornyelse for å unngå lekkasjer og følgeskader.

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår, synlig belegg og klemring i sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkelen til innredningen har over tid trukket fukt, noe som har ført til at sponplaten har begynt å gå i oppløsning. Skadeområdet er plassert nær dusjsonen, og det er derfor en risiko for at det kan være utettheter som gjør at vann renner inn under innredningen.

Vasken har store krakeleringer, og overflatebehandlingen har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet innredning og servant bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det bør også undersøkes om det foreligger utettheter som kan føre til vanninntrengning under innredningen, da dette kan medføre ytterligere skader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krakkelering i vaske, deler av belegg\ynt å løsne.



Sokkelen til innredningen har trekt fukt, sponplate har begynt å gå i oppløsning.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg bak blandebeholder. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking utført i vegg bak våtsonen, målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er ukjent når våtrom sist var i bruk.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene er utført med malt strietapet, og det er montert gulvlister. Det er registrert punktert oppbrett på belegget langs gulvet grunnet innfesting av lister. I våtsonen er det montert et vindu som ikke er fuktbestandig. Avvikene skyldes konstruksjoner og valgte løsninger under etableringen av badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres punktert oppbrett på belegget langs gulvet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Vinduet i våtsonen bør byttes til et fuktbestandig vindu for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt fare for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på badet.



Vindu i våtsonen.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvet har stedvis svakt eller ujevnt fall mot sluk, og enkelte områder er tilnærmet flate. Dette medfører at eventuelle lekkasjer kan føre til at vann blir liggende synlig på gulvet uten å renne til sluket.

Toalettet er skrudd gjennom belegget, og det er ukjent hvordan avslutningen av belegget er utført under toalettet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort, og for å redusere risikoen for at vann blir liggende på gulvet og forårsaker fuktskader.

Avslutningen av belegget under toalettet bør undersøkes nærmere, og eventuelle utettheter må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skade på gulvkonstruksjonen. Manglende eller feil utførelse her kan medføre økt risiko for fuktskader og råte.



Toalettet er skrudd igjennom belegget, brukt gulvlister på vegg.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har synlig belegget som tettesjikt på gulv. Det er ukjent hvilken membranløsning som er benyttet på vegger i våtsonen, samt rundt rørgjennomføringer. Bruk av lister på gulv har punktert membranoppbrettet langs vegg.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for både belegget og sluk.

Det er benyttet plastsluk fra byggeåret med synlig klemring. Det er ikke mulig å kontrollere om belegget er ført tilstrekkelig ned i sluket uten å demontere klemringen.

Dette punktet må ses i sammenheng med vurderingene under hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Badekar bør fjernes og det bør monteres et dusjkabinett i påvente av en oppgradering, for å beskytte overflater mot vannsøl og redusere risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skader på tilstøtende rom.

Manglende dokumentasjon på membranløsning på vegger og rundt rørgjennomføringer, samt punktering av membranoppbrett, medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere full oppgradering av våtrommet, da både belegget og sluk har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk fra byggeår, synlig klemring og tettesjikt er et belegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved hulltaking er det registrert tegn til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er påvist svartesopp inne i konstruksjonen, spesielt i et utsatt område bak blandedbatteriet til badekar. Dette avviket må ses i sammenheng med at det er benyttet malt strietapet i våtsonen, samt at membranløsningen på vegg er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å avdekke omfanget av fukt- og soppangrep i konstruksjonen, spesielt bak blandedbatteriet til badekar.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av fuktskader og sopp, som kan føre til svekket konstruksjon, dårligere innneklima og potensielle helseplager.



Det er registrert svartesopp inne i vegg bak blandedbatteri. Dette kan tyde på et fukt problem i område rundt blandedbatteri.



Hulltaking utført i vegg bak blandedbatteri. Måling viser en verdi på 14%. Dette er en noe forhøyet verdi, men ikke over skadelignivå

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2cm på 80. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget er ikke avsluttet med minimum 25 mm oppkant langs hele vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres oppkant på minimum 25 mm langs hele veggen for å sikre tilstrekkelig tettesjikt.
Manglende oppkant øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle vannlekkasjer.



Belegg er ikke avsluttet med oppbrett langs hele rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har synlig belegg som tettesjikt og plastsluk fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for både tettesjikt og slukløsning.

Det er ikke mulig å konstatere om belegget er tilfredsstillende utført under klemringen uten å demontere denne.

Det er manglende oppbrett rundt avløpsrøret; her skal belegget avsluttes minimum 25 mm over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt oppbrett av belegg rundt avløpsrøret for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre bør tilstanden til både tettesjikt og sluk følges opp jevnlig, da disse har overskredet store deler av forventet levetid. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Plastsluk fra byggeår, synlig klemring, tettesjikt er et belegg.



Ikke tilstrekkelig avslutning rundt avløpsrør.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



Naturlig ventilering.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 95.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen, målingen viser 9.5%. Dette er en godkjent verdi.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slett fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med noe ufagmessig montering. Enkelte skap er montert for nær vegg, noe som hindrer skapdørene i å åpne tilstrekkelig. En annen skapdør er montert slik at håndtaket tar i ventilatoren. Manglende håndtak på skap under benkeplaten. Gamle vannmerker i bunnplaten til skapet under vask, men det ble ikke målt fukt under befaringen. Det er en liten lekkasje i enden av kranen. Noen skader i endene av benkeplaten er også observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av eldre og ufagmessig montert innredning for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje. Skapdører og håndtak bør justeres eller monteres korrekt for å sikre fullverdig bruk og unngå skader på innredningen. Lekkasje i kranen bør utbedres, for eksempel ved å bytte pakning, for å forhindre vannskader. Skader i benkeplaten bør repareres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialet. Gamle vannmerker i bunnplaten bør følges opp for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.



Eldre innredning med slette fronter og benkeplate i laminat.



Lekkasje i enden av kran.



Skap montert for nær vegg, kan ikke åpne dør tilstrekkelig



Gamle vann merker under vask

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke avdekket noen synlig lekkasje på befarpingspunktet, men på eldre anlegg kan skader oppstå plutselig. Ved en oppgradering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig å skifte ut vannledningene.

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan oppstå raskt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø.



Vannledninger av kobber med plastkappe.



Hovedstoppekran er plassert inne i bod på siden av vaskerom. Noe irring på koplinger.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå rørbrudd.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering fra ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til kondensering i enkelte vinduer. Dette tyder på at det ikke har vært tilstrekkelig ventilering i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig at ventiler i vinduer kontrolleres grunnet alder, samt at disse står i åpen posisjon for å sikre god ventilering av boligen.

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider er plassert inne i innredning på vaskerom. Det er ukjent alder på berederen. Gulvbelegget er avsluttet foran berederen, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann fra berederen ikke vil renne til sluk, men i stedet under belegget og ut i tilstøtende konstruksjoner. Det er observert noe irring på kobberør til berederen. Berederen er koblet direkte til strøm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider anbefales byttet. Ved utskifting må gulvbelegget utbedres og monteres slik at eventuelt lekkasjevann ledes trygt til sluk på rommet, for å unngå vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Irring på kobberør bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre lekkasje.

Direkte strømtilkobling bør kontrolleres og eventuelt tilpasses gjeldende forskrifter for å redusere risiko for elektriske feil.



Eldre bereder plassert inne i innredningen.

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.

Tilstandsrapport

Boligen har el-anlegg fra byggeår, deler av anlegg er fra tilbygg i 84. Sikringskapet er plassert i vindfang i underetasje, skapet består av eldre skrusikringer

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.
1977 Anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Enkelte deler fra tilbygg i 84
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Foreligger dokumentasjon på 2 mindre arbeider fra 2003 og 2007. Ut over dette er det ikke fremvist annen dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist ferdigattest på arbeid i 2003 og 2007.
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?
Ja Sikringen røk flere ganger under befaringen.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Fullmakt salg, spørsmål ikke besvart.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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?

Ja Ut fra observasjoner som er gjort så bør det utføres en utvidet el-kontroll av boligens elektriske anlegg.



Det er brukt stikkontakter som er jordnet i samme rom som ujordet stikkontakter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra 1977

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig grunnmursplast på baksiden av boligen. Denne mangler topplist og er avsluttet under terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det bør monteres topplist på grunnmursplasten, og denne bør avsluttes over terreng for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren. Nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon av dreneringen anbefales på grunn av den høye alderen, for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og skader på grunnmuren over tid.

Tilstandsrapport



Manglende topplist. Grunnmurs plast avsluttet under terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av synlige betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongelementene har elastiske fuger, men fugene fremstår som harde. Dette kan tyde på at fugene har oppnådd eller nærmer seg forventet levetid, og det kan være behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller utbedres, da harde fuger kan føre til redusert bevegelighet og økt risiko for sprekker og vanninntrengning i konstruksjonen. Dette kan på sikt medføre fuktskader og forringelse av betongelementene.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i en mindre støttemur i hagen på baksiden av boligen, samt i støttemuren som danner grunnlag for grunnmuren til utvendig bod.

Sprekkene vurderes å skyldes jordtrykk og underdimensjonerte murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprekke i støttemurene for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt eller skader på tilstøtende bygningsdeler.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for setningsskader og redusert stabilitet i murene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i støttemur.



Sprekker i støttemur i utvendig bod.

! TG 0 Terrengforhold

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering eller rørispeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres eller ettermonteres rekkverk og håndløpere slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til forskriftsmessig størrelse for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom, og dermed redusere risikoen for alvorlige ulykker.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko.

Brannslukningsutstyr må kontrolleres og eventuelt suppleres eller byttes ut slik at det oppfyller gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for skade ved brann.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

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

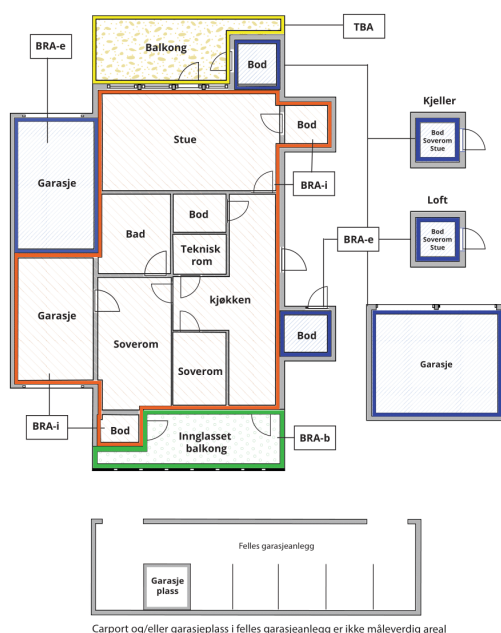
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 boder
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 avviki 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 byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrapport

Soleievegen 7B, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	64			64	
1. Etasje	68			68	
Underetasje	63	7		70	
SUM	195	7			
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, 3 soverom		
1. Etasje	Kjøkken, stue		
Underetasje	Vindfang, bad, vaskerom/bi-inngang, 2 soverom, gang, hall, bod	Utvendig bod	

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort mindre endringer i romløsningen i på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Soleievegen 7B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Erlend Hegelstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	387		0	736.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Soleievegen 7B

Hjemmelshaver

Tjetland Nils Karl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vedlegg: Takstrapport

Soleievegen 7B, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 387
1120 KLEPP

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.01.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026	Tilsendt etter ferdigstilt rapport.	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse.	18.02.1977		Fremvist	1	Nei
Infoland.no	17.02.2026		Innhentet	3	Nei
Tegninger bolighus	13.11.1975		Fremvist	3	Nei
Tegninger påbygg av bolig.	14.08.1984		Fremvist	1	Nei
Tegninger tilbygg, garasje-carport.	13.03.1979		Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	23.02.2026	Gjennomgått egenerklæring tilsendt etter fullført rapport, registrert denne under dokumenter. samt lagt inn at det er "Fullmektig salg" under egne forutsetninger.

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

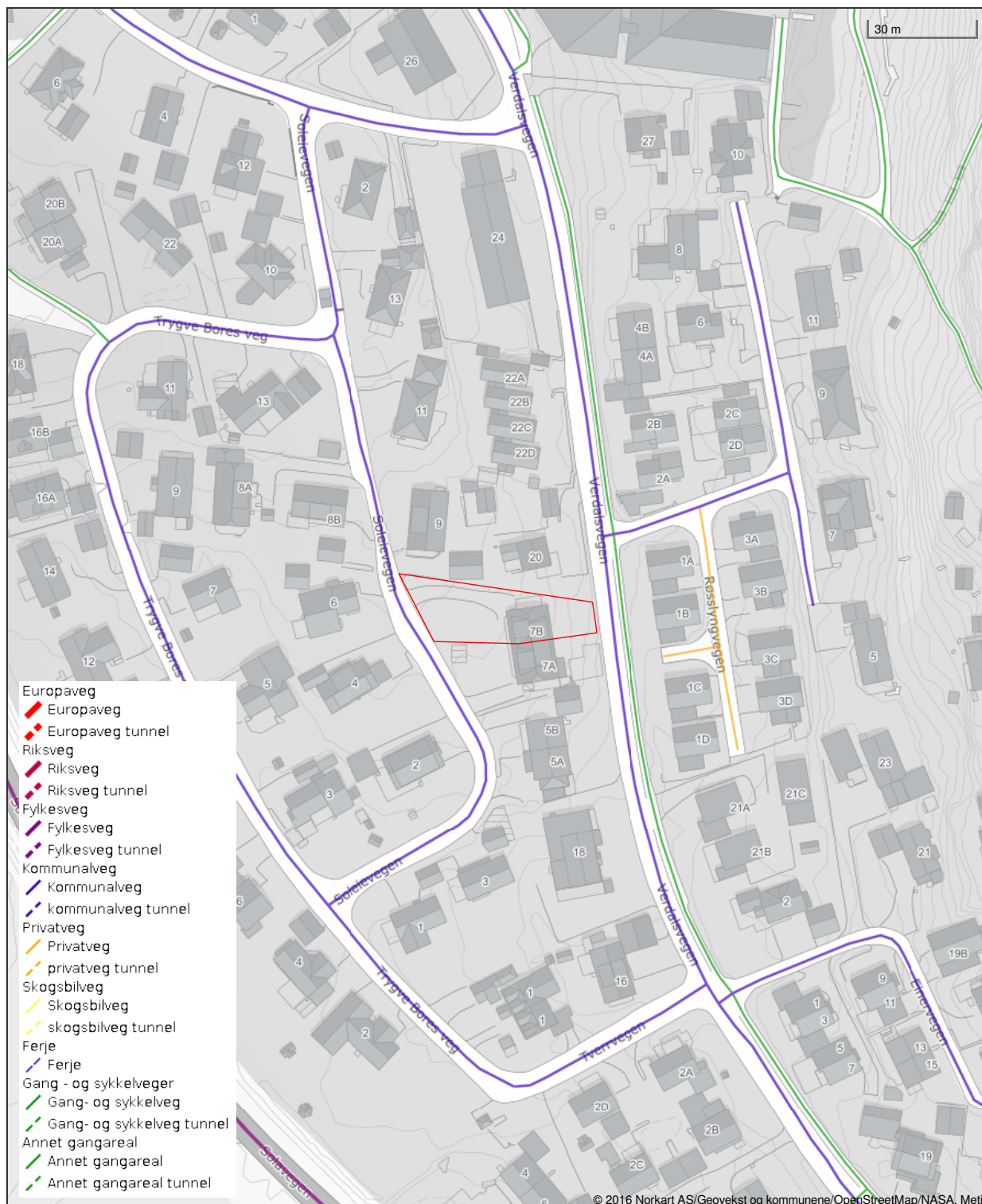
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 45/387//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 387	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	103 Verdalen vest
Veiadresse:	Soleievegen 7 B, gatenr 7100 4351 Kleppe	Valgkrets:	1 Klepp
		Kirkesogn:	6030803 Bore
		Tettsted:	4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	L 09	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.01.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	736,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 387 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	02.11.1976	Avgiver	1120/45/387	-669,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/45/390	669,0
Skylddeling	Forretning:	26.01.1976	Avgiver	1120/45/144	-1 426,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/45/387	1 426,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 387 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Soleievegen 7 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB): 01.01.1977
Vannforsyning:				Antall boliger: 1
Bygningsnr:	9223223			Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

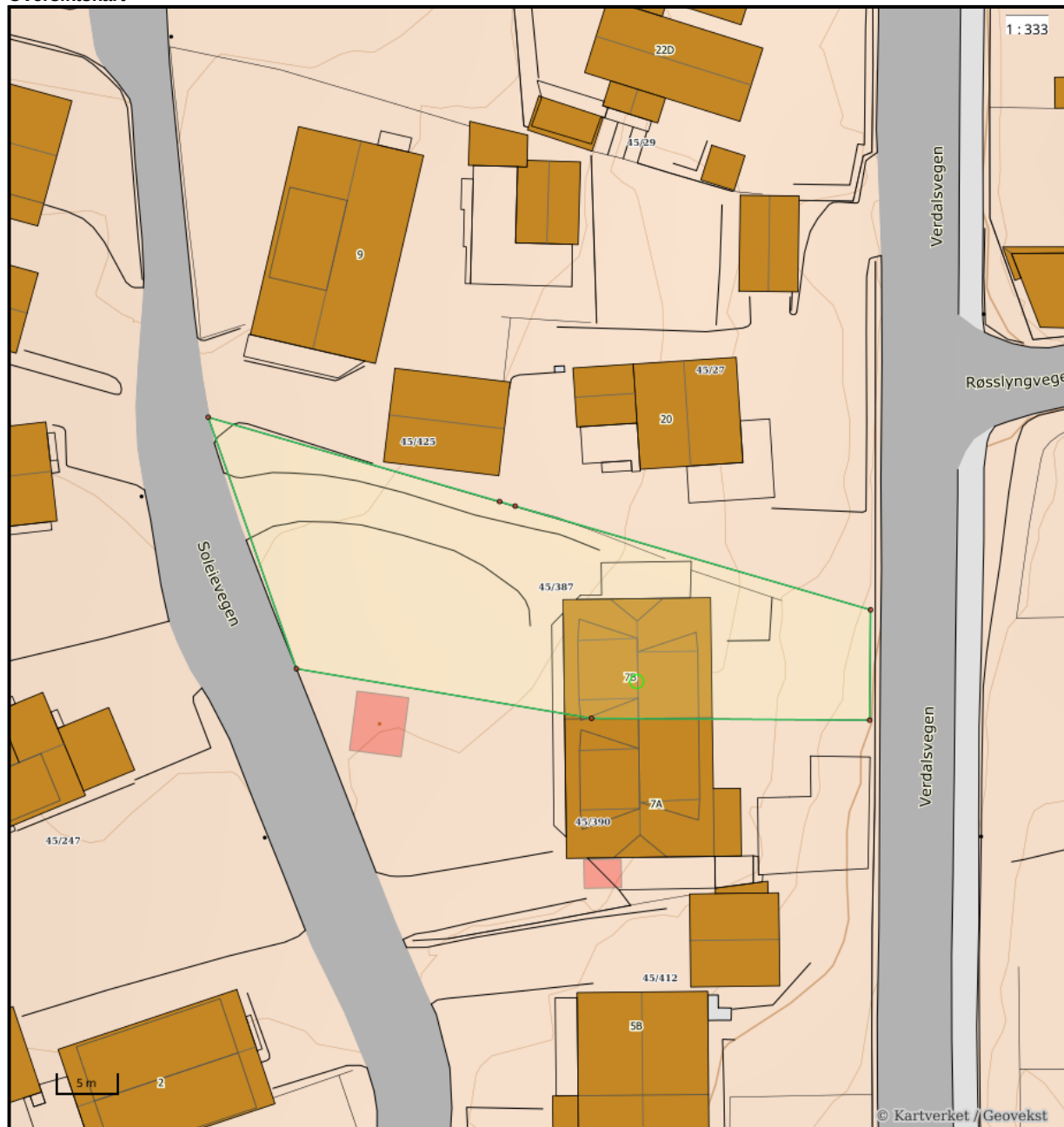
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 387 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdel
— Veikant	 Punktbeste

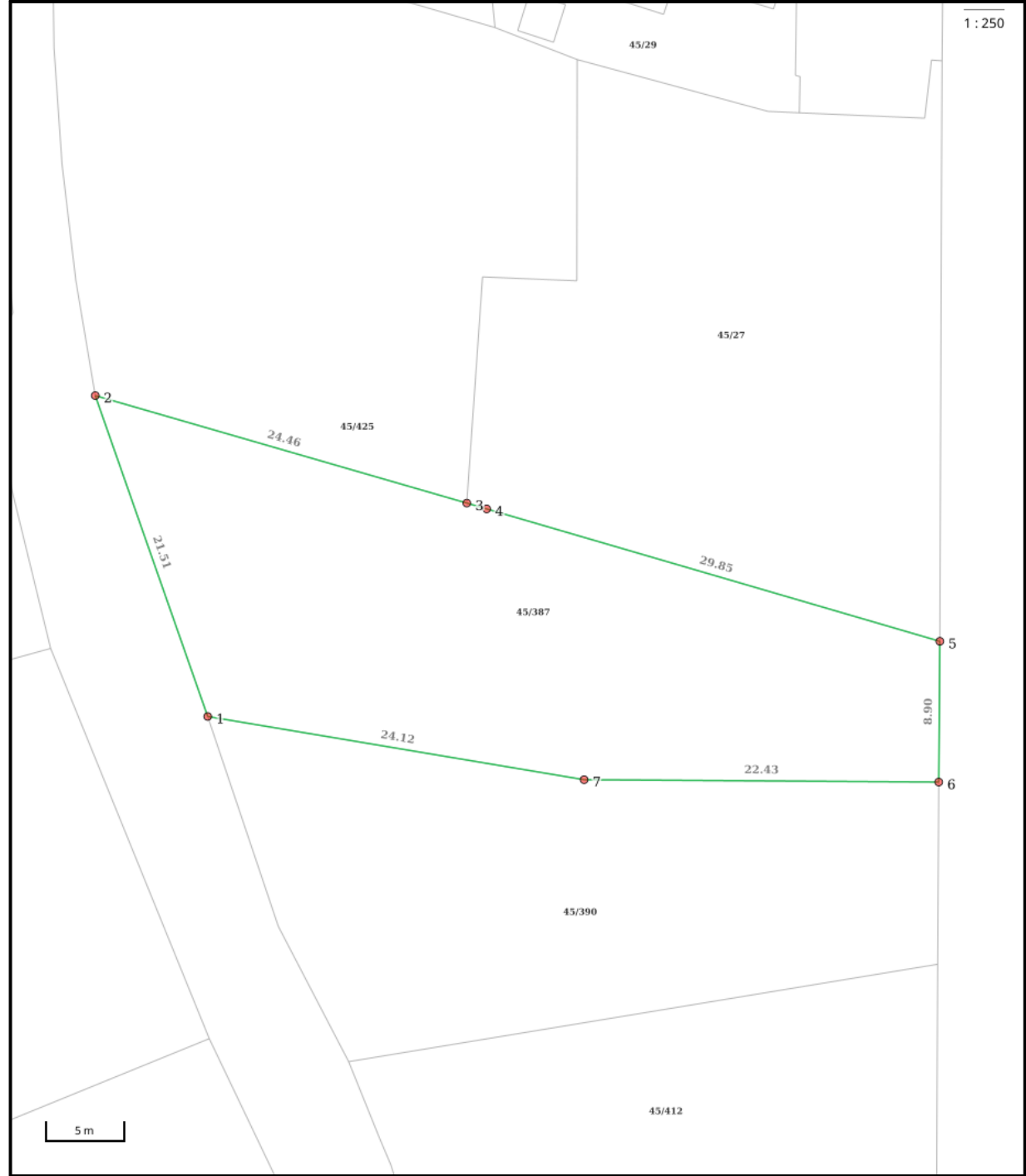
Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 387 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 387 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 736,50m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 258,56	303 626,58	21,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 278,14	303 617,67	24,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 273,48	303 641,68	1,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 521 273,22	303 642,96	29,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 521 267,45	303 672,25	8,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 521 258,58	303 672,98	22,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 521 256,72	303 650,63	24,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

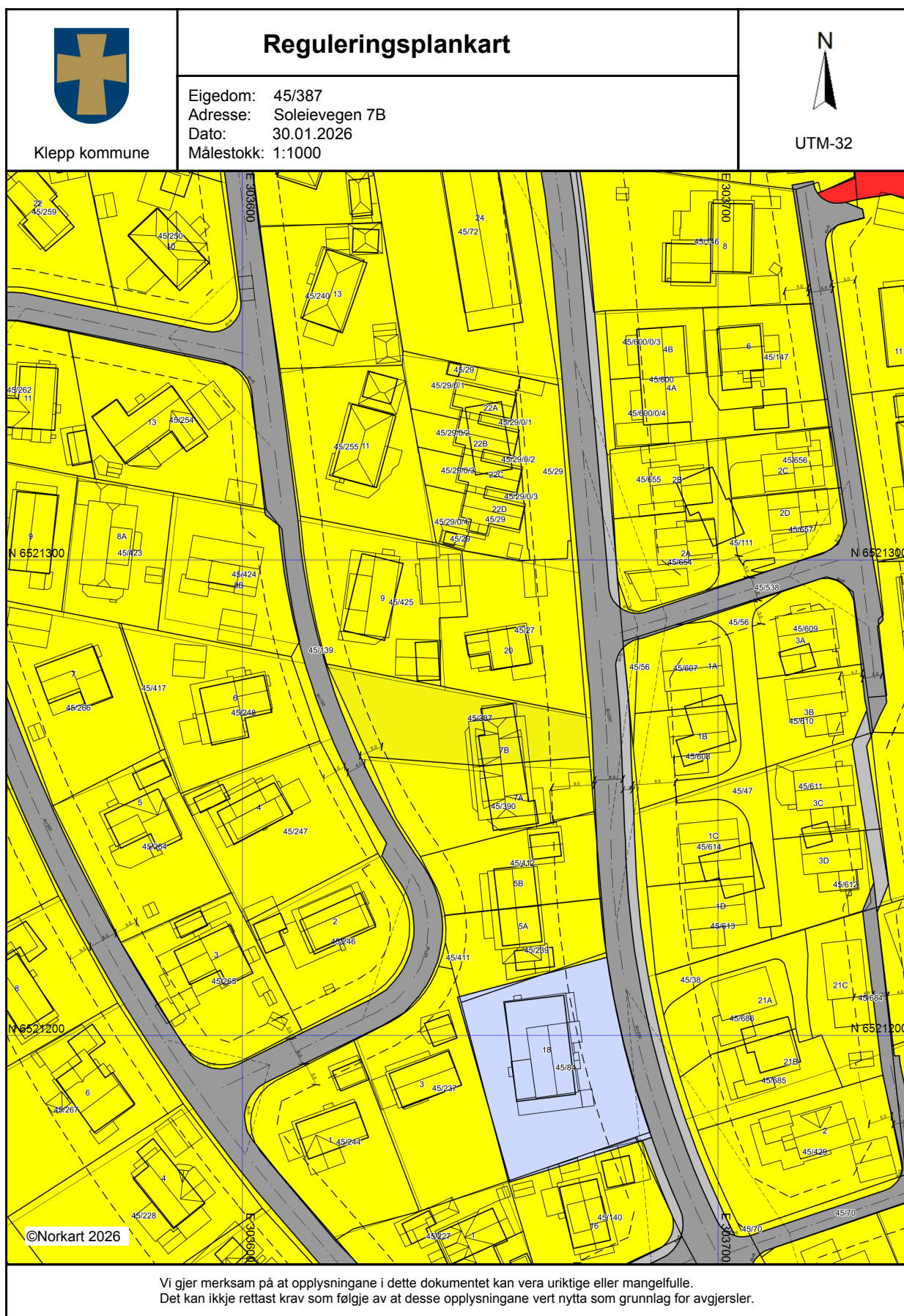
Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Område for forretningar
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i>	
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjeline
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2_15

KLEPP KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VERDALEN NORD

Siste revisjon av planen: 24. februar 1987. Bygningsrådet sak 56/87
Bygningsrådets vedtak: 18. februar 1986 sak 113/86, 2.9.86, sak 502/86 og
11.11.86 sak 601/86.
Kommunestyrets godkjenning: 22. desember sak 139/86

Generelle bestemmelser.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Alle tomter skal ha atkomst fra de underordnede ledd i vegsystemet hvor annen avkjøring ikke er vist på planen.

§ 3

Innenfor de viste sikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,50 m over de tilstøtende vegers nivå.

§ 4

Utkjørsel fra garasje og oppstillingsplasser skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Mellom garasje og veg skal det være oppstillingsplass for bil.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsel til kommunale veger.

§ 5

Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

Boligbebyggelse.

§ 6

Bebyggelsen skal være frittliggende i inntil 2 etasjer.

§ 7

Tomtene kan bebygges med inntil 1/4 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.

§ 8

Takformen skal være saltak eller valmtak med mønehøyde maksimalt 7,0 m over topp grunnmur.

§ 9

Møneretning skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

§ 10

For hver leilighet skal det i tillegg til garasje være oppstillingsplass for 1 bil på egen tomt.

§ 11

Søknad om tillatelse til å føre opp bolighus skalogså omfatte garasje.

§ 12

Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m².

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense.

Forretning.

§ 13

Området for forretning skal nyttes til dagligvarebutikk i bygningens 1. etasje og boligformål i 2. etasje.

Offentlig bebyggelse.

Side 1

2_15

§ 14

I området kan det føres opp skolebygg i inntil 2 etasjer. Plan for avkjøring, parkering og evt. terrengbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

Almennyttig formål.

§ 15

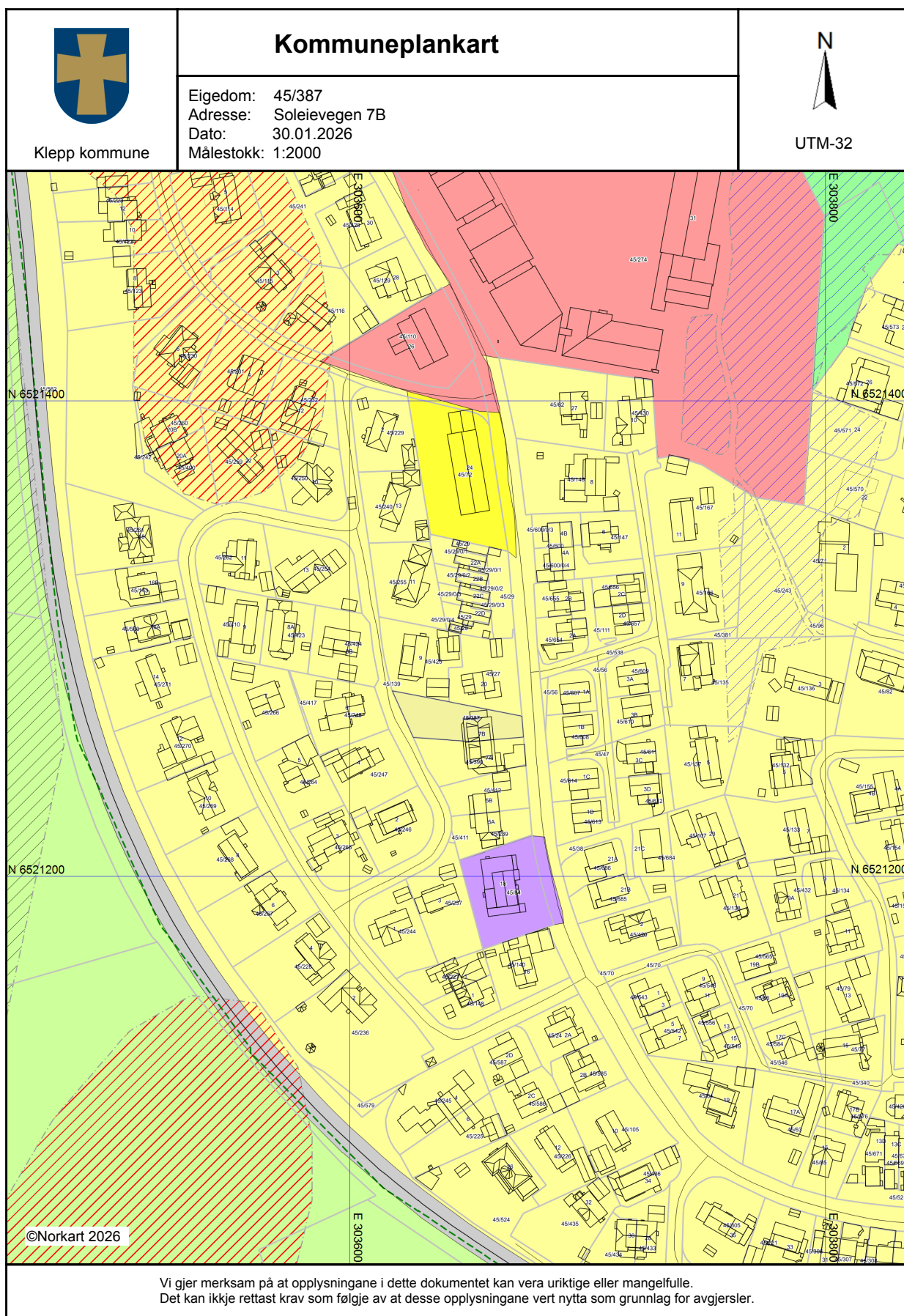
Området skal nyttes til bedehus og barnehage. Plan for avkjøring, parkering og innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

Friområdene.

§ 16

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg for lek som har tilknytting til områdets utnyttelse.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

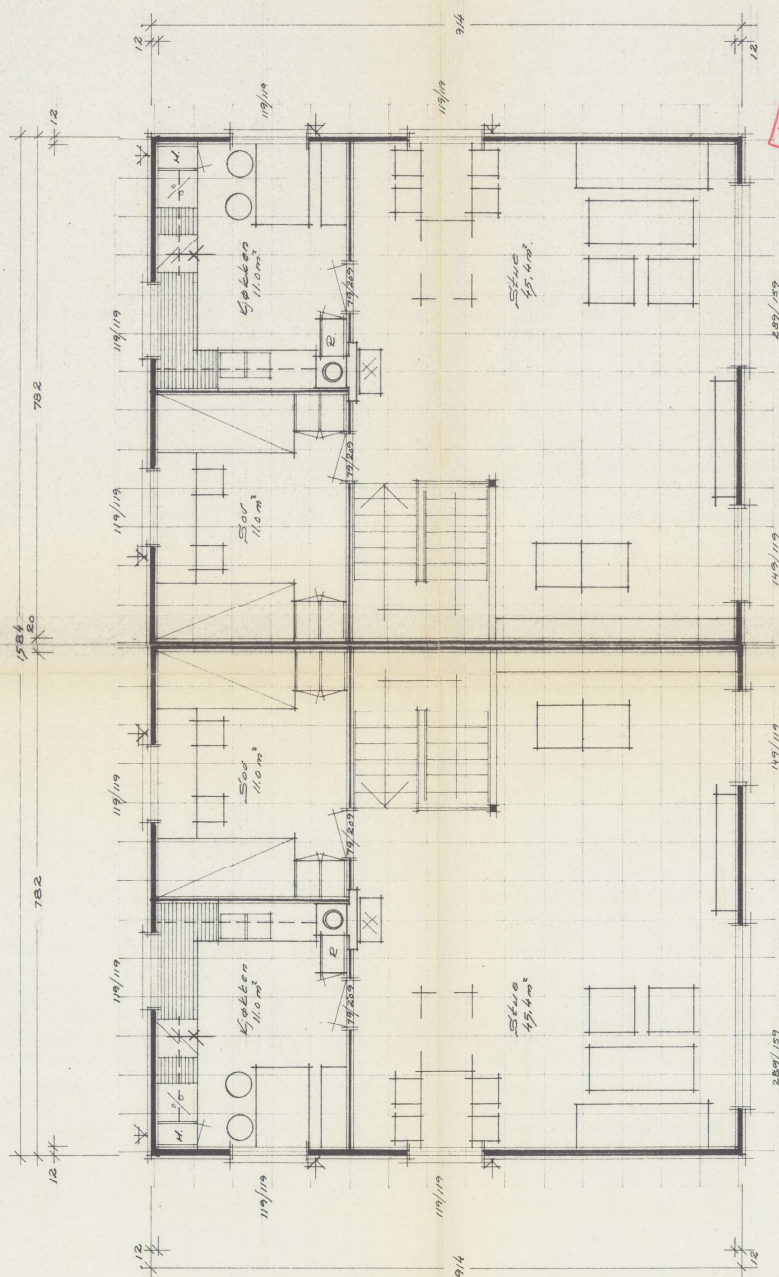


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Offentleg eller privattenesteyting - noverande
	Næringsbygningar - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.</i>	
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Frømråde - noverande
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o</i>	
	LNFR-areal - noverande
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Sikringssonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Tilkomstveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Klepp bygningråd
Godkjent
- 01.05.1975
ARKIV:

Bygnings- og regulerings-
etaten i Kjøpp

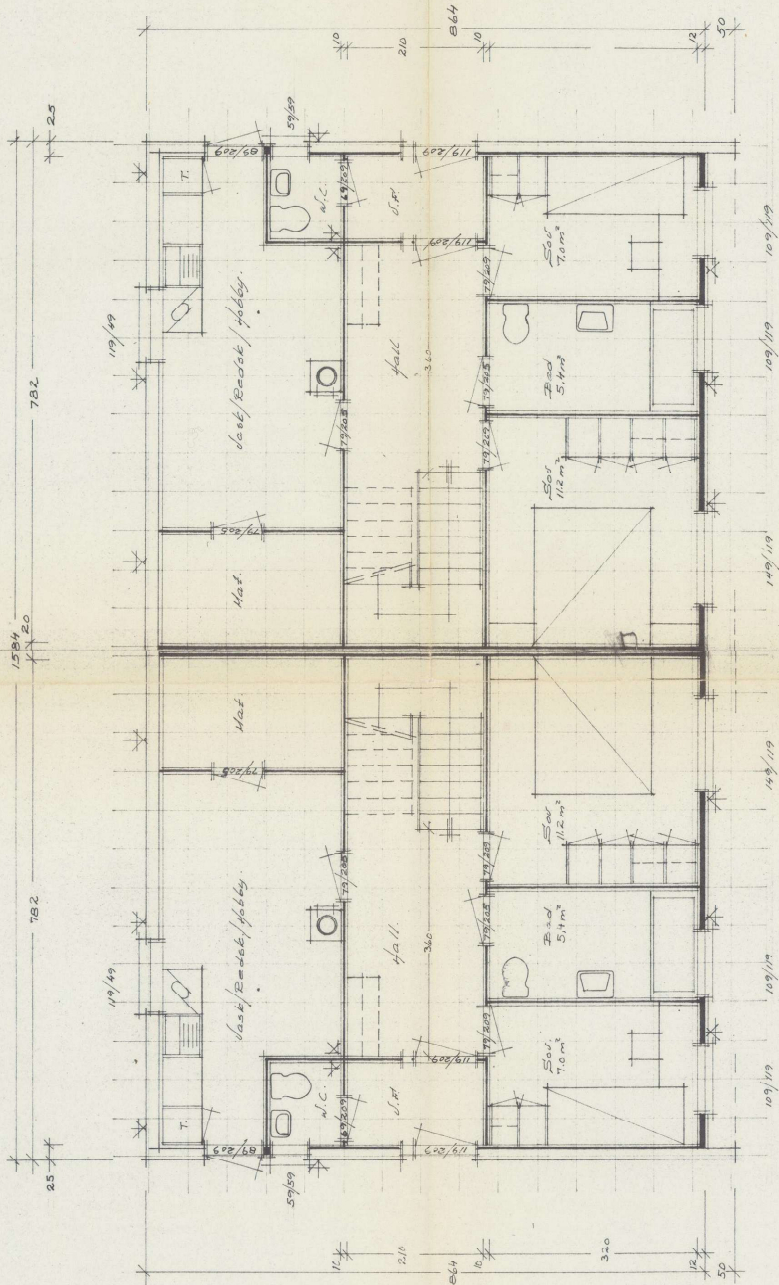
Mottatt 1 3 NOV. 1975

ARKIV: 45 / 444 387

Leier-eel pr. leilighet: $\frac{770 \times 890}{68,53 \text{ m}^2}$

Fraktion	Alle	Typus	Page 12
Land	1	10020	2
Persell av 45/144 2-09 Leiv Heling Stepp Communs. 1. ebf. ARTO JACOBSEN A. H. H.		Voice	25
			Drum
			Beats: 160. b.m.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Loi: areaal pr. teiligheet:
 $752 \times 320 + 360 \times 220 = 32,14 \text{ m}^2$

$$752 \times 320 + 360 \times 220 = 32,14 \text{ m}^2$$

Klepp bygringsråd
Godkjent
- 2. DES. 1975
ARKIV:

ARKIV:

regulations-09 regularings-

etaten i Klepp

13 NOV 1973

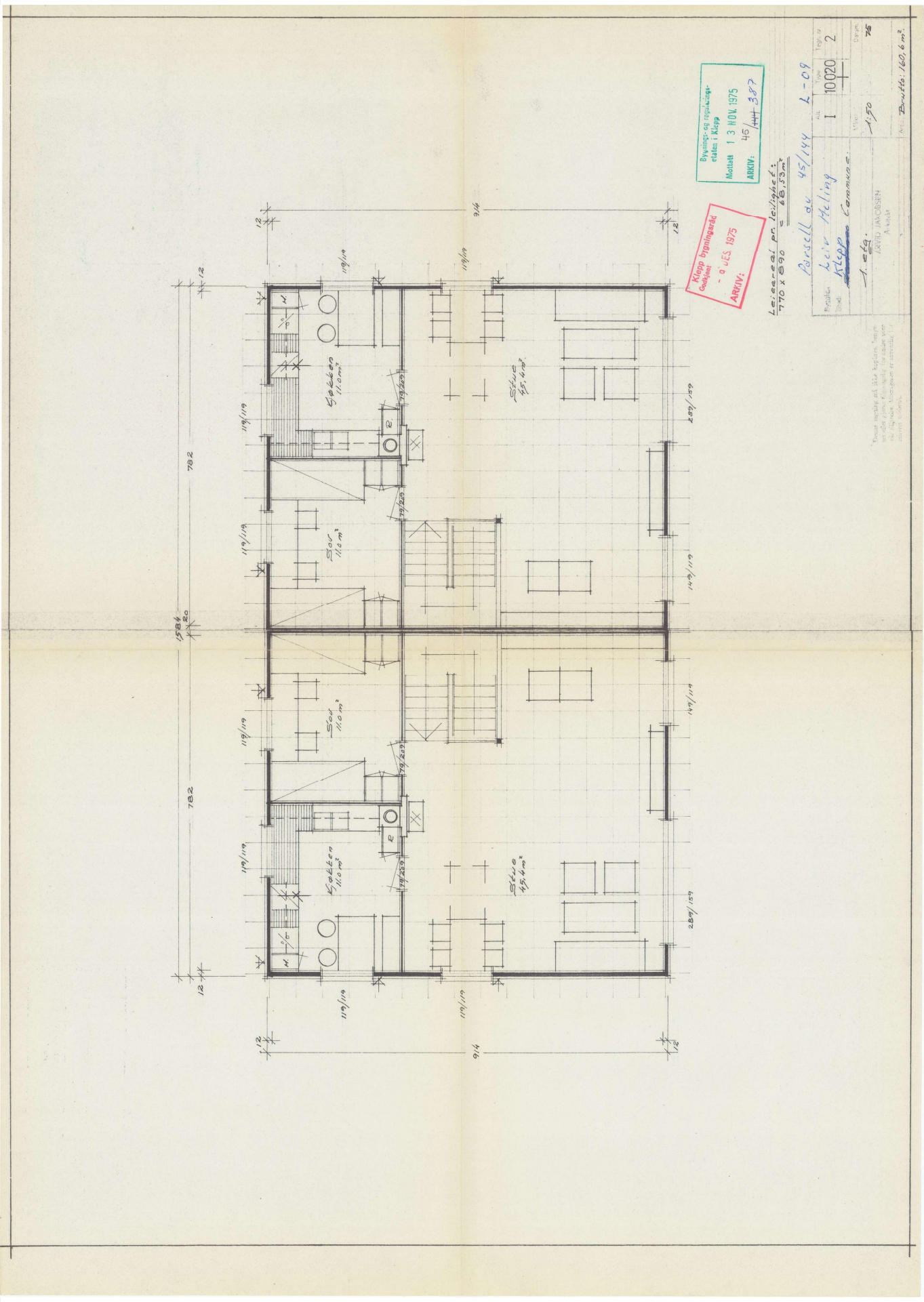
45 / ~~111~~ 20

Page 1

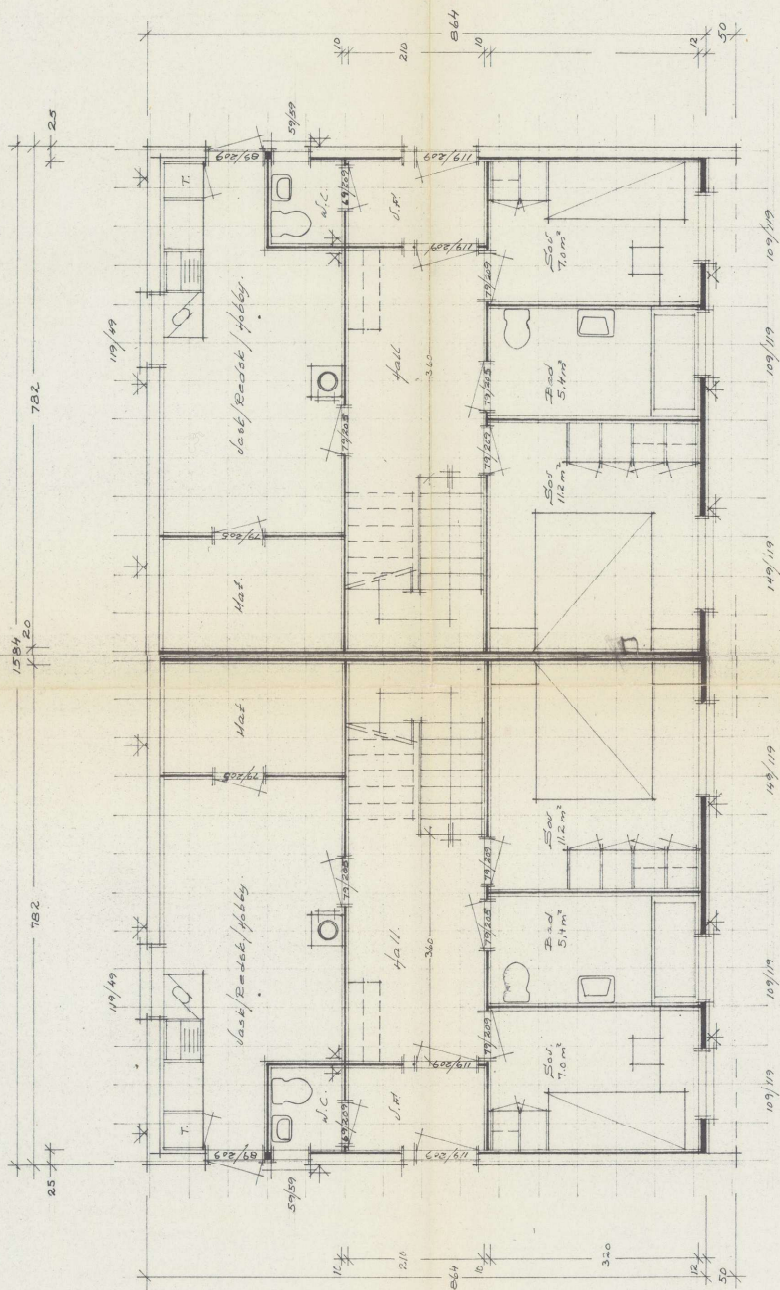
[illegible]

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



keizeraal pr. teilighet:
 $752 \times 320 + 360 \times 220 = 32,14 \text{ m}^2$

Klepp bygringsråd
Godkjent
- 2 DES. 1975
ARKIV:

Bygnings- og regulerings-
etaten i Klepp

Mottatt 13 NOV. 1975

45 / 444 382

ARKIV:

Serial	Alt	Type	Exp. No.
1	1	10020	1
2		+	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Hand-drawn architectural sketch of a garage structure, labeled "Garasjebbygg-carport". The drawing shows a perspective view of a rectangular structure with a tiled floor and a wall featuring a door and a window. The structure is surrounded by a low wall or fence. The drawing is dated "78-01-12" and is for "Nils Karl Tjetland Verdal".

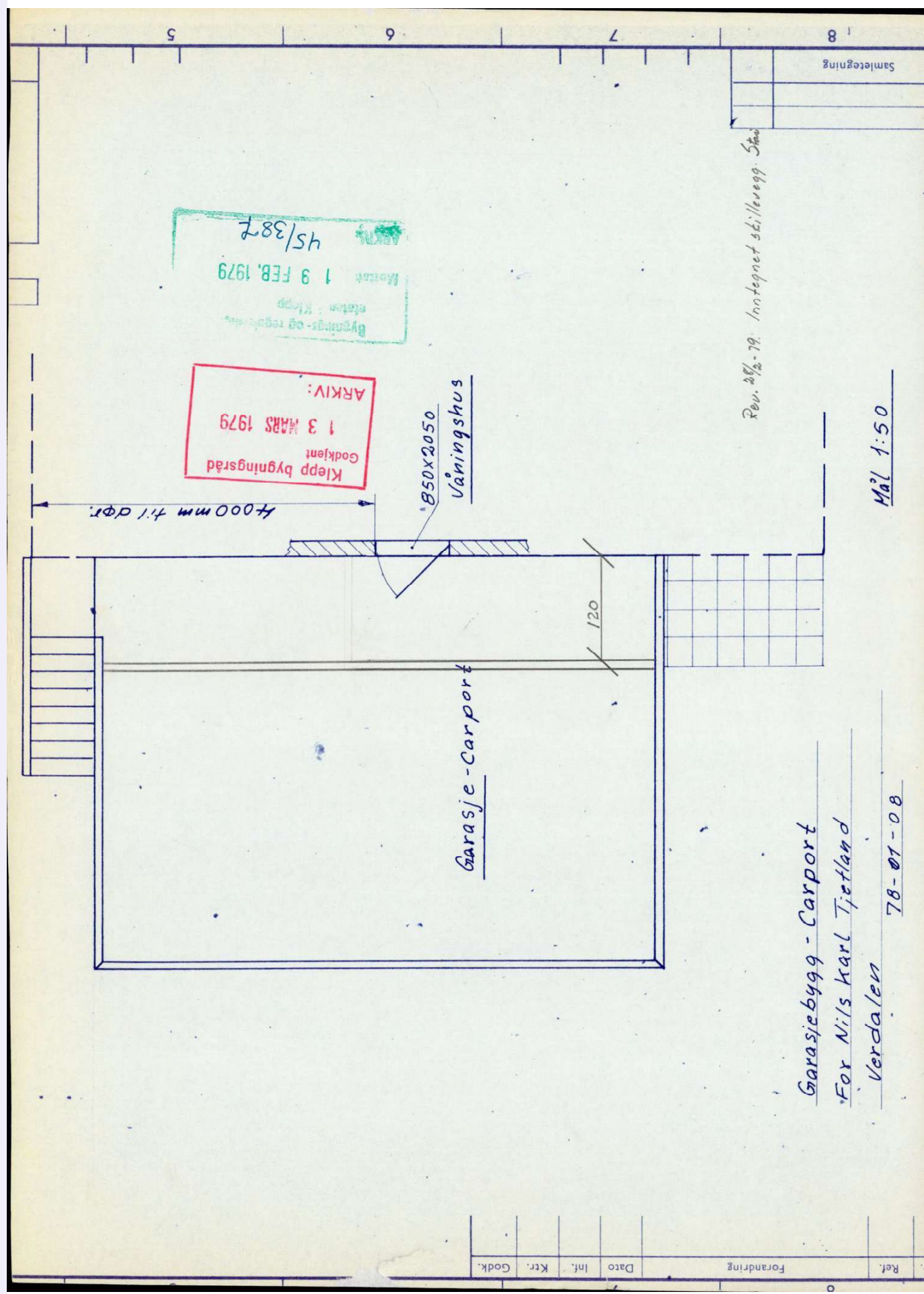
Handwritten notes and stamps:

- Naboeiendom. (Neighborhood property.)
- Steingard
- Oversikt-plan. (Overview plan.)
- Garasjebbygg-carport
- For Nils Karl Tjetland
- Verdal
- 78-01-12

Official stamps and markings:

- Green stamp: "Klepp bygningsråd Godkjent 1 9 FEB. 1979 45/387"
- Red stamp: "Klepp bygningsråd Godkjent 1 3 MARS 1979 ARKIV:"
- Table with columns: "Antall", "Pos.", "Materiale", "Type", "F.o.m.", "T.o.m.", "Pa.", "Tegn. nr.", "Tegn. kode".
- Handwritten "2 BX" in the top right corner.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bore østre		45/387-390			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Tomannsbolig Boligbygg	7/11-1975	dato 9/12-75	sak 609/75	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Leiv Meling	Fjellstigen 6, 4000 Stavanger		045-27763		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Leiv Meling	Fjellstigen 6, 4000 Stavanger		" "		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Leif Meling	Fjellstigen 6, 4000 Stavanger		" "		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innpussing av rekrer til peis.

Kjøkken og badrom skal ha avtrekk over tak eller mekanisk ventilasjon.

Dette arbeid må være fullført innen

Kleppe

18. februar 1977.

den

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

For en

Bygnings- og

- bygn.kontr. -

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

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	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4 100/5 200/5 400 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2404260006 / Britt Fagerland, tlf. 95921585

Soleievegen 7B, 4351 Kleppe

Gnr. 45, bnr. 387 i Klepp kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

