

PROAKTIV

Lekkert,
nyere
rekkehus

Boligen ligger på toppen av
Verdalen i et nyere boligfelt.

OLE I. BORES VEG 87



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VERDALEN

Lekkert, nyere rekkehus på Sporafjell - Sørvendt terrasse
og parkering i carport - 3 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE

Gnr./Bnr.: Gnr. 45, bnr. 705, i Klepp kommune

Prisantydning: 5.790.000,-

Omkostninger: 145.840,-

Totalpris: 5.935.840,-

Kommunale avgifter: 9.569,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 4/3

BRA: 128 m²

BRA-i: 128 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport og i gårdsrom.

Tomt: 167,6 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	120		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler/ Salgssjef:
Britt Fagerland



Britt Fagerland
Eiendomsmegler /Salgssjef
Mobil: 959 21 585
E-post: fagerland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 22 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

BRITT FAGERLAND

Din lokale megler

Noe av det viktigste for meg er å være en eiendomsmegler med lokal kjennskap. Jeg vet at det er akkurat det kundene mine setter mest pris på. Det er utrolig viktig for å gjøre den beste jobben i vår bransje. Jeg begynte i eiendomsbransjen i 1996 og har 25 års erfaring. Mitt hovedområde er selvsagt Klepp!

Jeg er oppvokst i Verdalen og har alltid bodd i Klepp kommune. Og siden jeg selv bor i området, har jeg god kunnskap om hvem som ønsker å bo akkurat der du bor.

Jeg har et stort engasjement for det jeg involverer meg i og brenner for jobben min. Jeg har store barn nå, og er alltid tilgjengelig for kundene mine.

Selv om det er jeg som skal gjøre jobben, er jeg heldigvis ikke alene. Med solid erfaring og kompetanse fra mitt team, sikrer jeg deg en trygg og god prosess. Vi har et stort fagmiljø og du finner våre kontorer på Klepp, Bryne og Varhaug.

Ser frem til å hjelpe deg med ditt boligsalg!



”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Jæren

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A. Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet, akkurat som Jæren selv. Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
T: 51 48 22 00
E: jaeren@proaktiv.no

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til

salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.



VERDALEN

Kommune: Klepp / Område: Verdalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det nye område på Sporafjell ligger på toppen av Verdalen og grenser til den veletablert bebyggelsen. Svært barnevennlig beliggenhet med flere lekeplasser i nærheten. Sporafjell barnehagen ligger like ved. Den nye veien, Boreringen, gjør tilkomsten veldig bra. Her er det busstopp, som tar deg til Klepp, Klepp st. og ferden videre. Kort og sikker vei til skolene samt Borehallen og Voll IL sine fotballanlegg. Klepp er en kommune som kan tilby variert og flott natur. Nærmeste område er Gruda like ved, og Kleppeloen, som er en attraktiv lysløype med treningsapparater og griller. 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 kajakkklubb sin base. Voll IL kan tilby håndball, fotball, barneidrett, friidrett, vektløfting og turn. Ved Kleppeloen holder Klepp BMX til. Liker du treningssenter best, finner du Mova og Sport 4 You.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Ole I. Bores Veg Linje X44, 59, 62	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 🚗 8.1 km
✈ Stavanger Sola	21 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 🚗 26.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	14 min 🚶 1.2 km

VARER/TJENESTER

🏠 Jærhagen	21 min 🚶
🏠 Apotek 1 Jærhagen	21 min 🚶

SPORT

⚽ Orstadforen ballplass Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽ Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min 🚶 0.8 km
🏊 MOVA Klepp	21 min 🚶
🏊 Sport 4 you (Stangeland Arena)	11 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Helt nytt er Plogenparken i Klepp sentrum som passer for alle aldre. Her finner du skatepark, pumptrack, multibinge for ballsport, klatrestativ, gapahuk, fontener, bekk med fisk og mye annet. På Klepp har vi mange spisesteder: Jonas B, McDonalds, 2 kinarestauranter, Pizzabakeren, Bankers pizza, Håland kjøtt/Edeståvå, Pølsebuå, Jordbærpike, Klepp Bistro og nybakt fra Jærbakeren. Og er du i farten, kan delikatessen på Mega tilby varm-mat eller ei farse i Håland si bu.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Velkommen til Klepp!

Bebyggelse

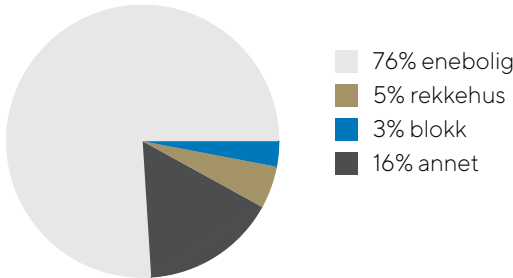
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	6 min 0.6 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	7 min 0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	11 min 6 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	16 min 8.1 km

BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	4 min 0.4 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	13 min
Sørhellet barnehage (1-6 år) 75 barn	13 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL OLE I. BORES VEG 87

Vi starter utendørs – boligen har uteplass på begge sider, samt en kjekk takterrasse.

Parkering

Carport og i gårdsrom.

Tomtestørrelse

167,60 m²

Beskrivelse av tomt

Opparbeidet med plen, hekk og singel i gårdsrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus oppført i 2022

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med

liggende og stående trepaneler.

Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.

Pulttakonstruksjon i tre som er tekket med asfalt papp.

Takrenner/nedløp av plastbelagt aluminium.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig Yttervegger Veggkonstruksjon

Utvendig kledning er fra byggeåret og har normal aldersslitasje. På steder som er særlig utsatt for sol og fuktighet, registreres enkelte vridninger og tørkesprekker. Ett bord i den royalimpregnerte kledningen har synlig utsvetting av olje. Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng.

Utvendig - Ytterdører

Ytterdørene er fra byggeåret og fremstår generelt i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det registreres løs glasslist på balkongdøren. Døren til vaskerom/bi-inngang henger og subber mot terskelen. Entrédørens lås behøver mindre justering for å sikre korrekt inngrep. Overflaten nederst på entrédørens dørblad har begynt å løsne. Ingen følgeskader er registrert.



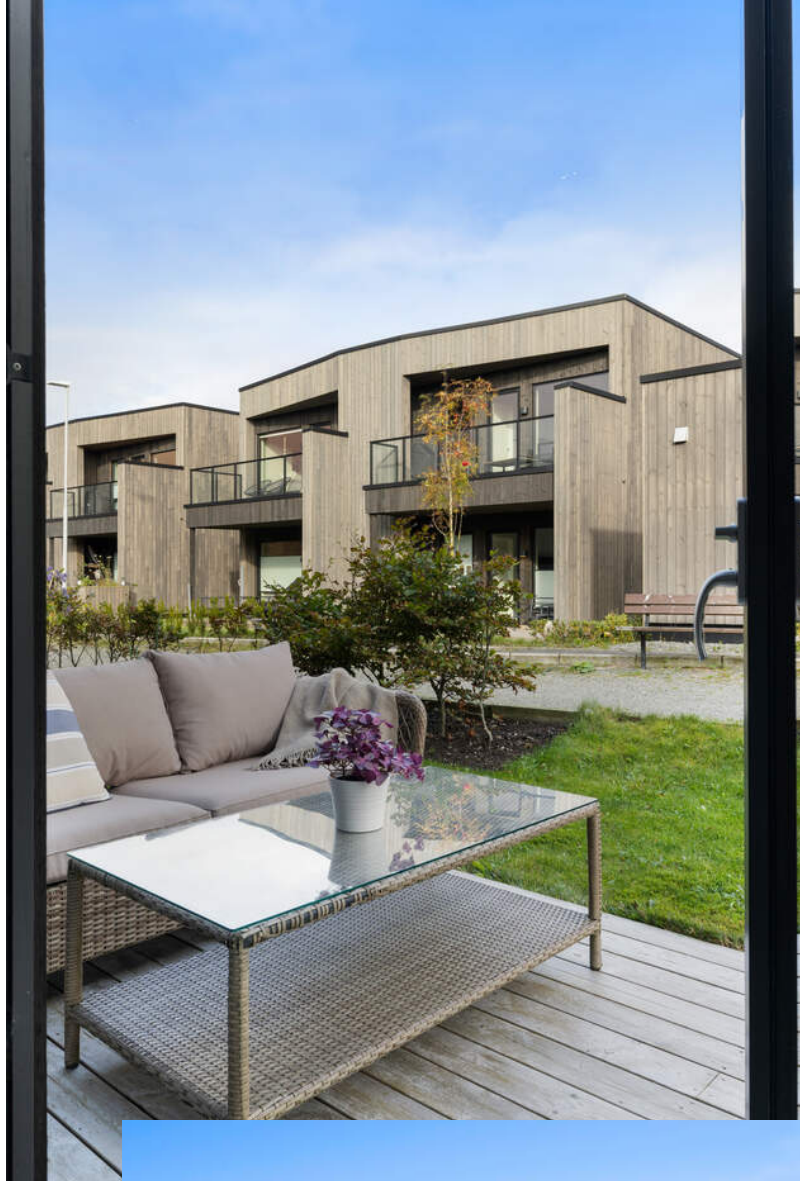


Tomteforhold - Terrengforhold
Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen er overtatt i september 2022.
Selger har bodd i boligen siden overtakelse.
Boligen selges med boligselgerforsikring i Gjensidige Forsikring ASA.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etg: gang, bi-inngang/vaskerom, wc, 3 soverom, bod u/trapp
2. etg: stue, spisestue og kjøkken

Takterrasse

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 64 kvm

Total BRA: 64 kvm

2. etasje

BRA-i: 64 kvm

Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 8 kvm

2. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad og bi-inngang/vaskerom

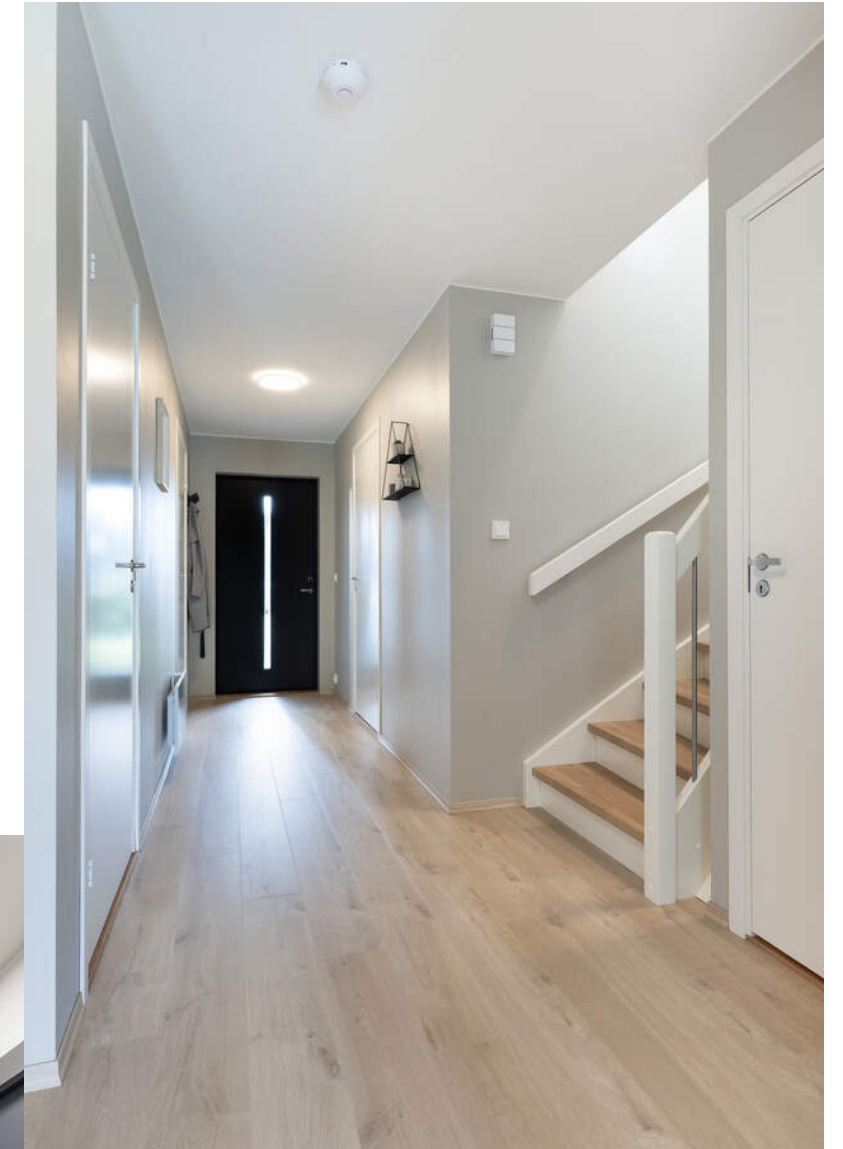
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

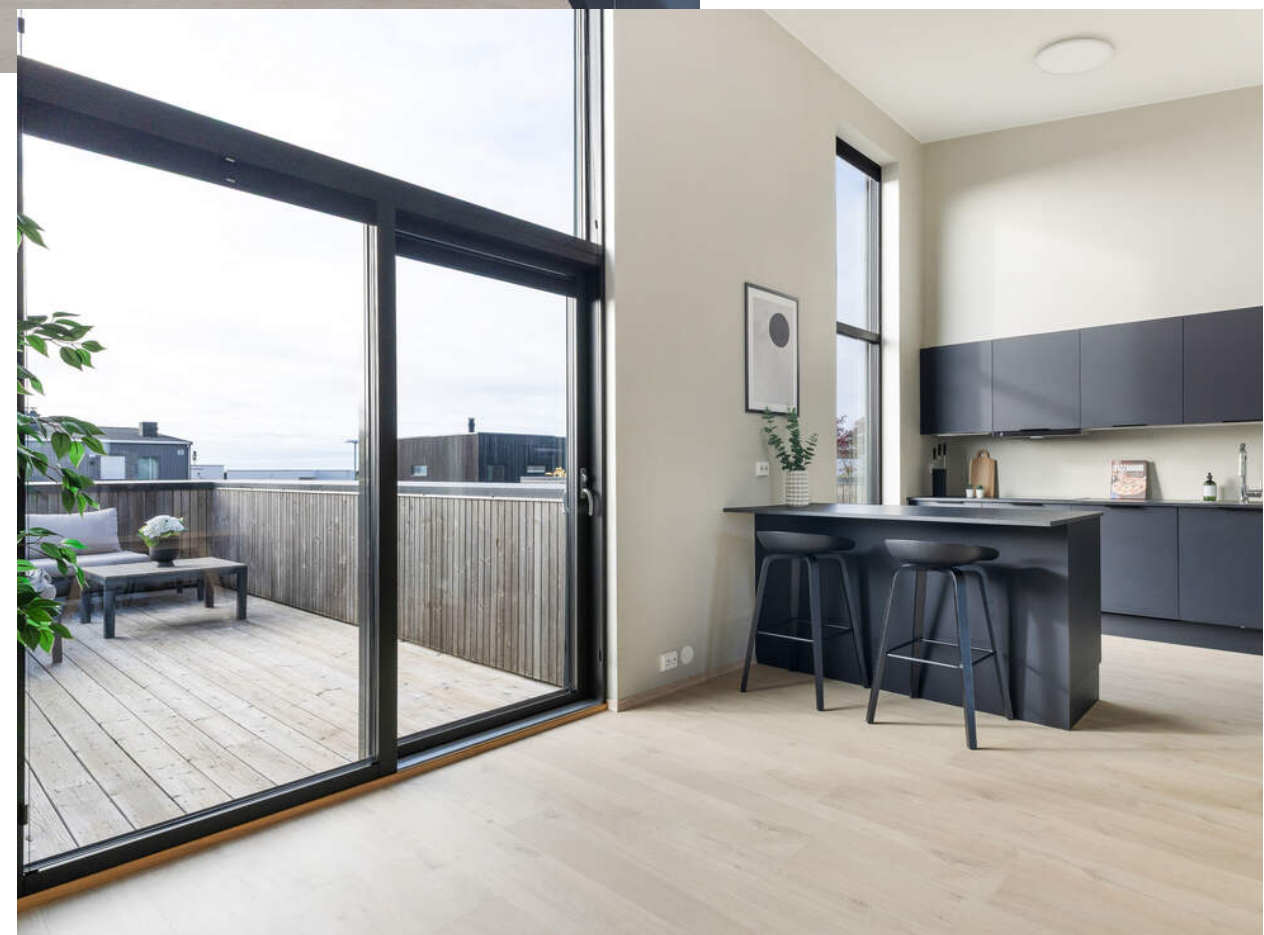
Egen biinngang og hovedinngang.

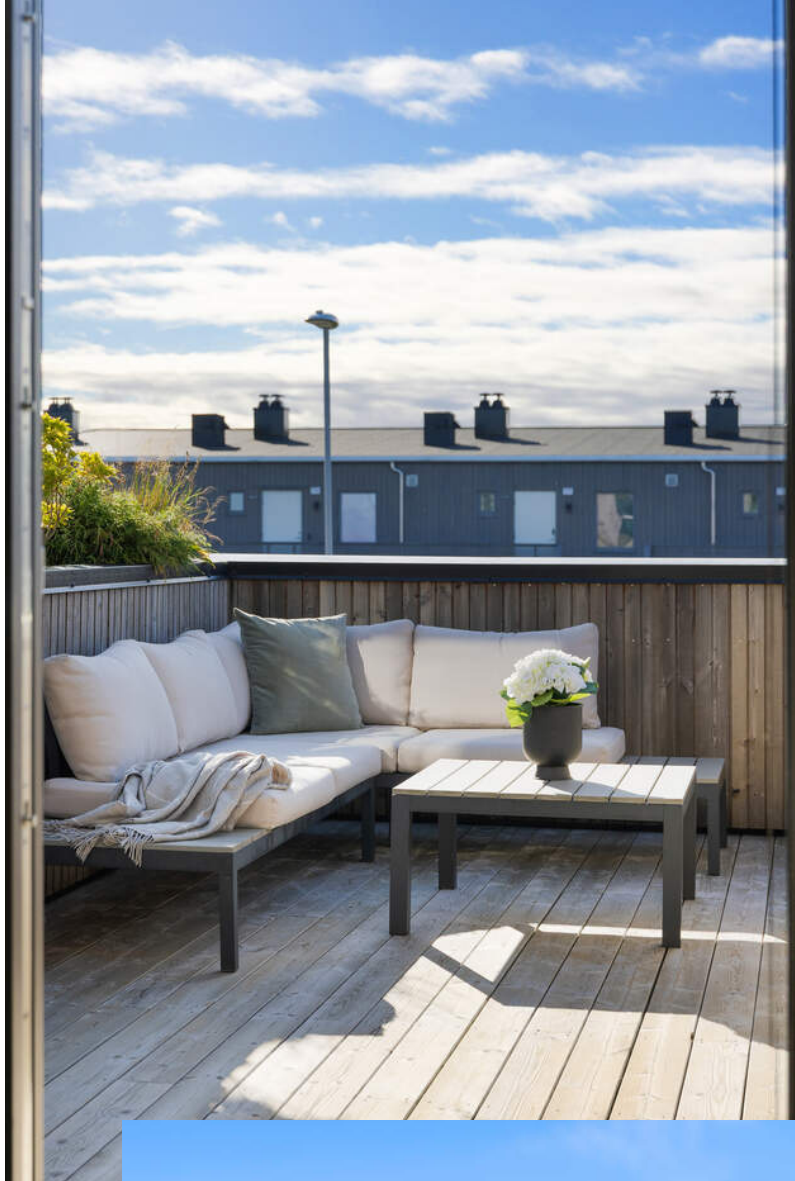




KJØKKEN





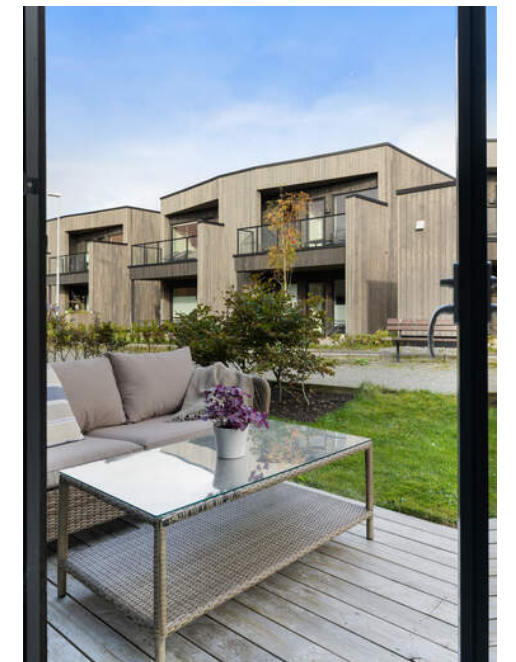


SOVEROM

Boligen har totalt 3 soverom



Direkte utgang fra soverom til
terrasse og hage



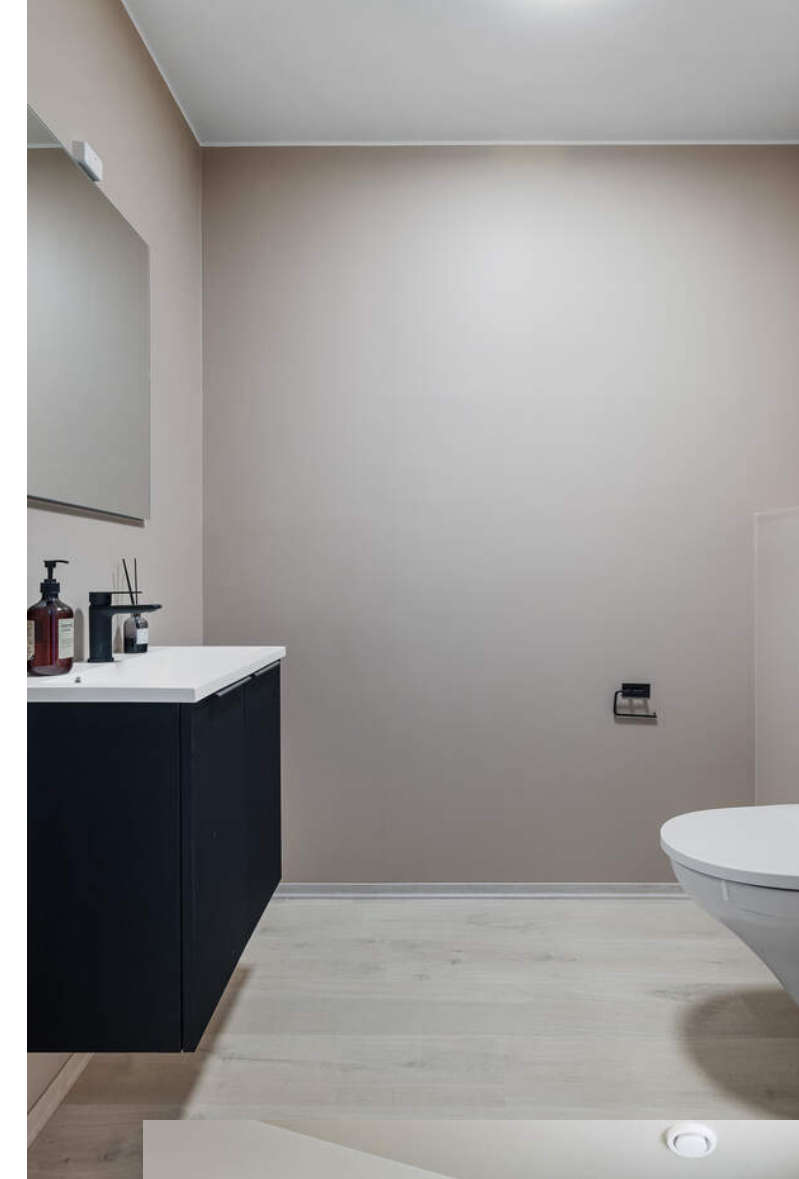
HOVEDSOVEROM







BAD



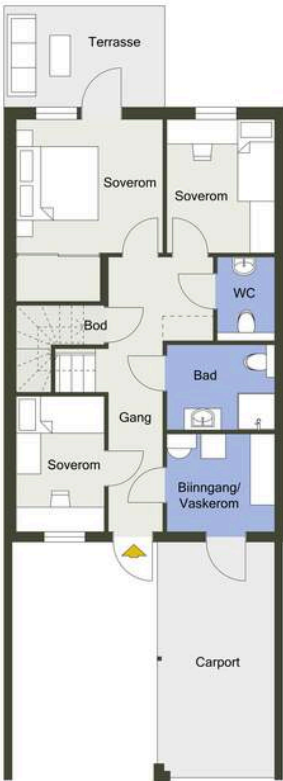
Boligen har bad og eget gjestetoalett



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Ole I. Bores veg 87
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.



Ole I. Bores veg 87
2. 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.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

167,60 m²

Beskrivelse av tomt

Opparbeidet med plen, hekk og singel i gårdsrom.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.244.984,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.979.936,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-og renovasjonsgebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

9.569,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.05.2022. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 25. mai 2022



Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/45/705:
29.06.2022 - Dokumentnr: 709135 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:45 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2022 - Dokumentnr: 709124 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:45 Bnr:704
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Bestemmelse om solidaransvar

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan
ID: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022–2033, arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delareal: 168 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kjerneinformasjon

Reguleringsplan
ID: 2240
Navn: Områderegulering Sporafjell/Åna-Grude
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.12.2014

Delareal: 167 m²
Formål: Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn: BKS6

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.



Grunnboksdato

Torsdag, 1. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 790 000,00 (Prisantydning)

5 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

144 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

145 840,00 (Omkostninger totalt)

5 935 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Melinda Anda

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank,

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 46 320 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 0). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Betalingsutsettelse kr 250, Foto inkl. plantegninger kr 4 200, Kommunale opplysninger kr 4 200, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 360, Tilretteleggingsgebyr, visinger og overtakelse kr 17 900 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport Sum vederlag kr. 101 030 Sum utlegg og andre utgifter kr. 13 036 Totalt kostnadsoverslag kr. 114 066 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi

hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ole I. Bores veg 87

Ole I. Bores veg 87

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Nybygg, overtok september 2022.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år: fra overtakelse til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 27397760

Informasjon om selger

Selger

Anda, Melinda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61180657

Egenerklæringsskjema

Name

Melinda Anda

Date

2026-10-01

Identification

 Melinda Anda



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 45, bnr. 705

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.09.2026

Rapportdato: 01.10.2026

Oppdragsnr.: 13152-1445

Eiendomsverdi ref nr: TO6233

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 2 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

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

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 3 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 4 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 2022
Ringmur/plate i stedstøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Pulttakkonstruksjon i tre som er tekket med asfalt papp.
Takrenner/nedløp av plastbelagt aluminium.

Boligen fremstår i god stand. Registrerte tilstandsmerknader gjelder i hovedsak mindre konstruksjonsmessige forhold og normal bruksslitasje.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp fra byggeåret. Takflaten var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen. Tekkingens tilstand er derfor ikke kontrollert.
Besiktigelse av takteking, skjøter og gjennomføringer anbefales når tilgang etableres
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

Adkomst for feier(fremtid) er ikke kontrollert.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Synlig luftspalter ved takfot.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Det er registrert perforerte beslag som musetetting ved stikkprøver
Royalimpregnert kledning har normalt begrenset behov for overflatebehandling. Etterbehandling med egnet royalolje kan utføres ved behov for å opprettholde farge og overflate

Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Merknad:
-Det er behov for stedvis flikking av treverket. Supplerende fugging eller list anbefales i overgangen mellom dør og vindusfelt ved balkong.

Balkong av tre, tekket med takpapp og med overliggende terrasseplattning. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje. Tekking og oppbrett er ikke kontrollert da disse er tildekket av terrasseplattningen. Høydeforskjellen mellom terskel ved balkongdør og sluk er målt gjennom åpninger mellom terrassebordene.
Det er etablert en markterasse mot nord/vest. Terrassebordene har normal vær- og bruksslitasje sett opp mot alder.
Noe nedbrytning og ujevnheter må over tid påregnes i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv fra byggeåret fremstår i og stand.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, med betongplate mot grunn. Det er ikke foretatt nivelleringer.
Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater.
Det registreres stedvis mindre riss i overgangen mellom tak og vegg samt ved utvendige hjørner. Slike riss er påregnelige ved listefri utførelse og skyldes trolig normale bevegelser i konstruksjonen.

Bygningen er oppført i 2022, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreduserende tiltak. Dokumentasjon på radonsikring er ikke fremvist. Det er synlig oppstikk for radonbrønn ved entréen.

Innvendig svingtrapp av tre med lakkerte trinn, malte vanger og tette opptrinn. Rekkverk med stående metallspiler og håndløper på vegg. Trappen fremstår i god stand.

Hvitmalt glatte dører, overflater og låskasser fremstår i stand.
Merknad:
-Dørblad til stort soverom tilslutter karm skjevt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom/bi-inngang
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon uavhengig kontroll fremvist.
Våtrommet har sokkel flis, malte flater på vegg, med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 14 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 29 mm.

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 5 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Det er opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er nyere enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon uavhengig kontroll ved oppføring.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon uavhengig kontroll fremvist
Våtrommet har sokkel flis, malte flater, med flis på vegg i dusj. Malt innvending tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30.
Det registreres mindre vannansamling på gulvet rundt sluket i nedsenket dusjsone ved spyling. Funksjonen er ivaretatt, og det vurderes ikke å være behov for tiltak.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 51 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er synlig drensspalte fra den innebygde sisternen under toalettet.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er nyere enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon uavhengig kontroll ved oppføring.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredning fremstår i god teknisk stand.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det registreres tilstrekkelig avtrekk ved enke funksjonstesting.

SPEsIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom
Laminat på gulv, malte vegg og takoverflater.
Utstyr: Vegghengt toalett, servant i innredning.
Toalettrom har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Det opplyses i fremlagt dokumentasjon at det er waterguard tilknyttet sisterne i toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen

stopper ved vegg gjennomføringer
Merknad:
-Rørkurser i fordelerskap for vann kan med fordel merkers noe bedre.
Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Lufting av kloakk over tak er ikke kontrollert. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Eier opplyser at filter skiftes årlig.

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i 2022.
Det har blitt utført jevnlig service, senest juli 2026.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Varmepumpen er kun visuelt kontrollert.
Brannsikring, teknisk utførelse og dokumentasjon er ikke kontrollert eller vurdert, og forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende krav.

Det er en 194 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen. Basert på byggeåret 2022 forutsettes det at grunnarbeider og fundamentering er utført etter gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 6 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen fra byggeåret. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning eller andre forhold som indikerer svikt i dreneringen på befaringsdagen. Utvendig grunnmursplate (Platon e.l.) ble ikke registrert. Dette er ikke et generelt krav eller en vanlig løsning for ringmurkonstruksjoner.

Ringmur og plate i stedstøpt betong.
TG: TGU – Begrenset vurdering grunnet utilstrekkelig tilkomst.
Ingen symptomer på skader eller avvik registrert.

Terrenget rundt boligen består av singlet gårdsrom, terrasseplattung, og plen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 7 av 26

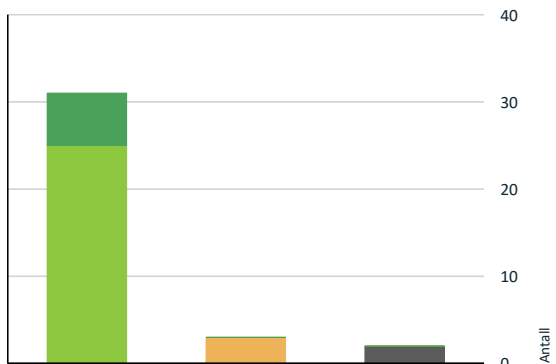
Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Ytterdørene er fra byggeåret og fremstår generelt i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det registreres løs glasslist på balkongdøren. Døren til vaskerom/bi-inngang henger og subber mot terskelen. Entrédørens lås behøver mindre justering for å sikre korrekt inngrep. Overflaten nederst på entrédørens dørblad har begynt å løsne. Ingen følgeskader er registrert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig kledning er fra byggeåret og har normal aldersslitasje. På steder som er særlig utsatt for sol og fuktighet, registreres enkelte vridninger og tørkesprekker. Ett bord i den royalignegnerte kledningen har synlig utsvetting av olje. Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng.

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 8 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

2022

Anvendelse

Rekkehus

Kommentar

Iht. ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med takpapp fra byggeåret. Takflaten var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen. Tekkingens tilstand er derfor ikke kontrollert. Besiktigelse av taktekking, skjøter og gjennomføringer anbefales når tilgang etableres. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år. Adkomst for feier(fremtid) er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 9 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Det er registrert perforerte beslag som musetetting ved stikkprøver.

Royalimpregnert kledning har normalt begrenset behov for overflatebehandling. Etterbehandling med egnet royalolje kan utføres ved behov for å opprettholde farge og overflate

Vurdering av avvik:

- Utvendig kledning er fra byggeåret og har normal aldersslitasje. På steder som er særlig utsatt for sol og fuktighet, registreres enkelte vridninger og tørkesprekker. Ett bord i den royalimpregnerte kledningen har synlig utsvetting av olje. Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Liten avstand til terreng øker fuktbelastningen på treverket og kan begrense luftingen bak kledningen, med økt risiko for råteskader. Avstanden bør økes der dette er mulig, for eksempel ved å senke terrenget lokalt. Vridninger og tørkesprekker bør følges opp med normalt vedlikehold. Utsvetting av olje er hovedsakelig et kosmetisk forhold.



TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.

Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

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

TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 10 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Merknad:

-Det er behov for stedvis flikking av treverket. Supplerende fuging eller list anbefales i overgangen mellom dør og vindusfelt ved balkong.

Vurdering av avvik:

- Ytterdørene er fra byggeåret og fremstår generelt i god stand med normal alders- og bruksslitasje.

Det registreres løs glasslist på balkongdøren.

Døren til vaskerom/bi-inngang henger og subber mot terskelen. Entrédørens lås behøver mindre justering for å sikre korrekt inngrep. Overflaten nederst på entrédørens dørblad har begynt å løsne. Ingen følgeskader er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Glasslisten bør festes, og dørene og låsen justeres.

Området der overflaten har løsnet, bør tettes/forsegles for å hindre fuktinntrengning og videre skade.



TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong av tre, tekket med takpapp og med overliggende terrasseplattning. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.

Tekking og oppbrett er ikke kontrollert da disse er tildekket av terrasseplattningen. Høydeforskjellen mellom terskel ved balkongdør og sluk er målt gjennom åpninger mellom terrassebordene.



TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 11 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse mot nord/vest. Terrassebordene har normal vær- og bruksslitasje sett opp mot alder. Noe nedbrytning og ujevnheter må over tid påregnes i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng.



INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv fra byggeåret fremstår i og stand. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, med betongplate mot grunn. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater. Det registreres stedvis mindre riss i overgangen mellom tak og vegg samt ved utvendige hjørner. Slike riss er påregnelige ved listefri utførelse og skyldes trolig normale bevegelser i konstruksjonen.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 2022, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreducerende tiltak. Dokumentasjon på radonsikring er ikke fremvist. Det er synlig oppstikk for radonbrønn ved entréen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig svingtrapp av tre med lakkerte trinn, malte vanger og tette opptrinn. Rekkverk med stående metallspiler og håndløper på vegg. Trappen fremstår i god stand.

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt glatte dører, overflater og låskasser fremstår i stand. Merknad: -Dørblad til stort soverom tilslutter karm skjevt.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon uavhengig kontroll fremvist.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har sokkel flis, malte flater på vegg, med malt innvendig tak.

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 14 mm.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 29 mm.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er nyere enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon uavhengig kontroll ved oppføring.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon uavhengig kontroll fremvist

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 14 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har sokkel flis, malte flater, med flis på vegg i dusj. Malt innvending tak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30.
Det registreres mindre vannansamling på gulvet rundt sluket i nedsenket dusjsone ved spyling. Funksjonen er ivaretatt, og det vurderes ikke å være behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 51 mm.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er synlig dreusspalte fra den innebygde sisternen under toalettet.

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 15 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er nyere enn 5 år, og det er fremlagt dokumentasjon uavhengig kontroll ved oppføring.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredning fremstår i god teknisk stand.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Generell info:

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



2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det registreres tilstrekkelig avtrekk ved enke funksjonstesting.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Laminat på gulv, malte vegg og takoverflater.

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 16 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Utstyr: Vegghengt toalett, servant i innredning.
Balansert ventilasjon.



1. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vegghengt toalett, servant i innredning.
Det opplyses i fremlagt dokumentasjon at det er waterguard tilknyttet sistene i toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikttiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Merknad:
-Rørkurser i fordelerskap for vann kan med fordel merkers noe bedre.

Ledningsnett

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

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 17 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Lufting av kloakk over tak er ikke kontrollert. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarng. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Eier opplyser at filter skiftes årlig.



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe montert i 2022. Det har blitt utført jevnlig service, senest juli 2026.

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 18 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Varmepumpen er kun visuelt kontrollert.
Brannsikring, teknisk utførelse og dokumentasjon er ikke kontrollert eller vurdert, og forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende krav.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 194 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring fremvist.

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

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 19 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen. Basert på byggeåret 2022 forutsettes det at grunnarbeider og fundamentering er utført etter gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen fra byggeåret. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning eller andre forhold som indikerer svikt i dreneringen på befaringsdagen. Utvendig grunnmursplate (Platon e.l.) ble ikke registrert. Dette er ikke et generelt krav eller en vanlig løsning for ringmurkonstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur og plate i stedsøpt betong.
TG: TGU – Begrenset vurdering grunnet utilstrekkelig tilkomst.
Ingen symptomer på skader eller avvik registrert.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av singlet gårdsrom, terrasseplattung, og plen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Flatt terreng kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen.
- Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

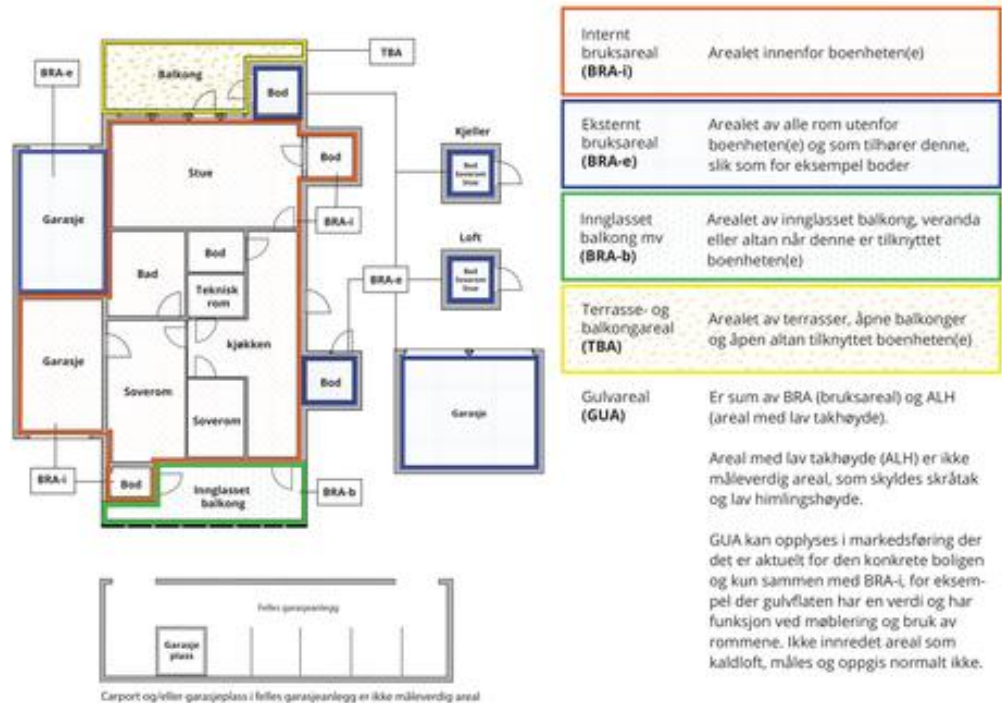
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	64			64	12
1. Etasje	64			64	8
SUM	128				20
SUM BRA	128				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport underliggende bolig utgjør 16 m2.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Melinda Anda	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	705		0	167.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole I. Bores veg 87

Hjemmelshaver

Anda Melinda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ole I. Bores veg i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 24 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til

Oppdragsnr.: 13152-1445

Befaringsdato: 30.09.2026

Side: 25 av 26

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 705
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

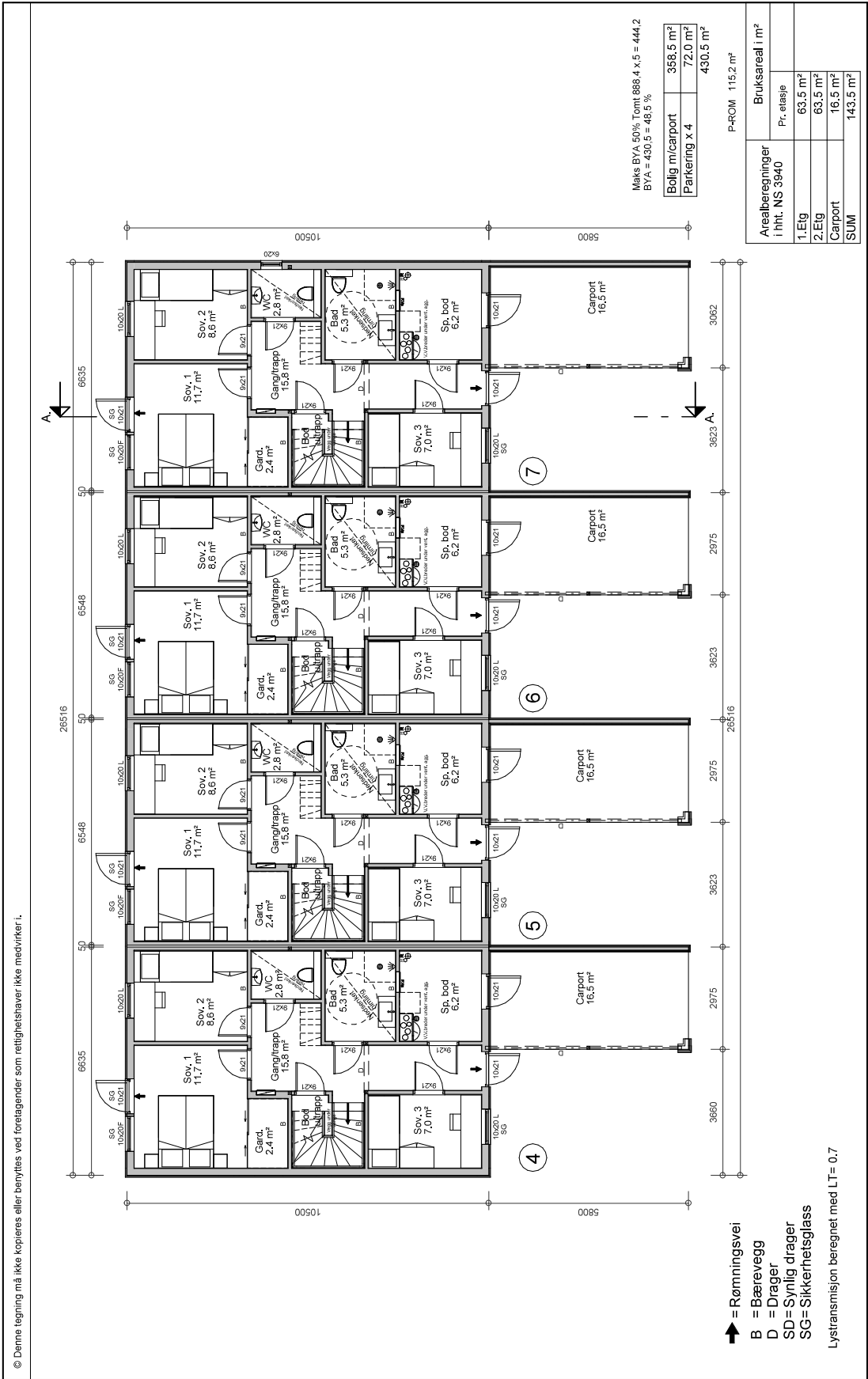


Forutsetninger

avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.



TEKST / ANMÆRKNING		PROJEKT / MALESTOKK	
PLAN 1 ETASJE		AS	
PROJEKTANT		PROJEKT	
Sporfjell BKS6		2017027	
REVISJON		REV	
TT		C	
18.11.19		S90	
REVISJON		REV	
403		01.03	

TEKST / ANMÆRKNING		PROJEKT / MALESTOKK	
PLAN 1 ETASJE		AS	
PROJEKTANT		PROJEKT	
Sporfjell BKS6		2017027	
REVISJON		REV	
TT		C	
18.11.19		S90	
REVISJON		REV	
403		01.03	

TEKST / ANMÆRKNING		PROJEKT / MALESTOKK	
PLAN 1 ETASJE		AS	
PROJEKTANT		PROJEKT	
Sporfjell BKS6		2017027	
REVISJON		REV	
TT		C	
18.11.19		S90	
REVISJON		REV	
403		01.03	



TEKST / ANMÆRKNING
Sporfjell BKS 6
KOMMUNE
Klepp

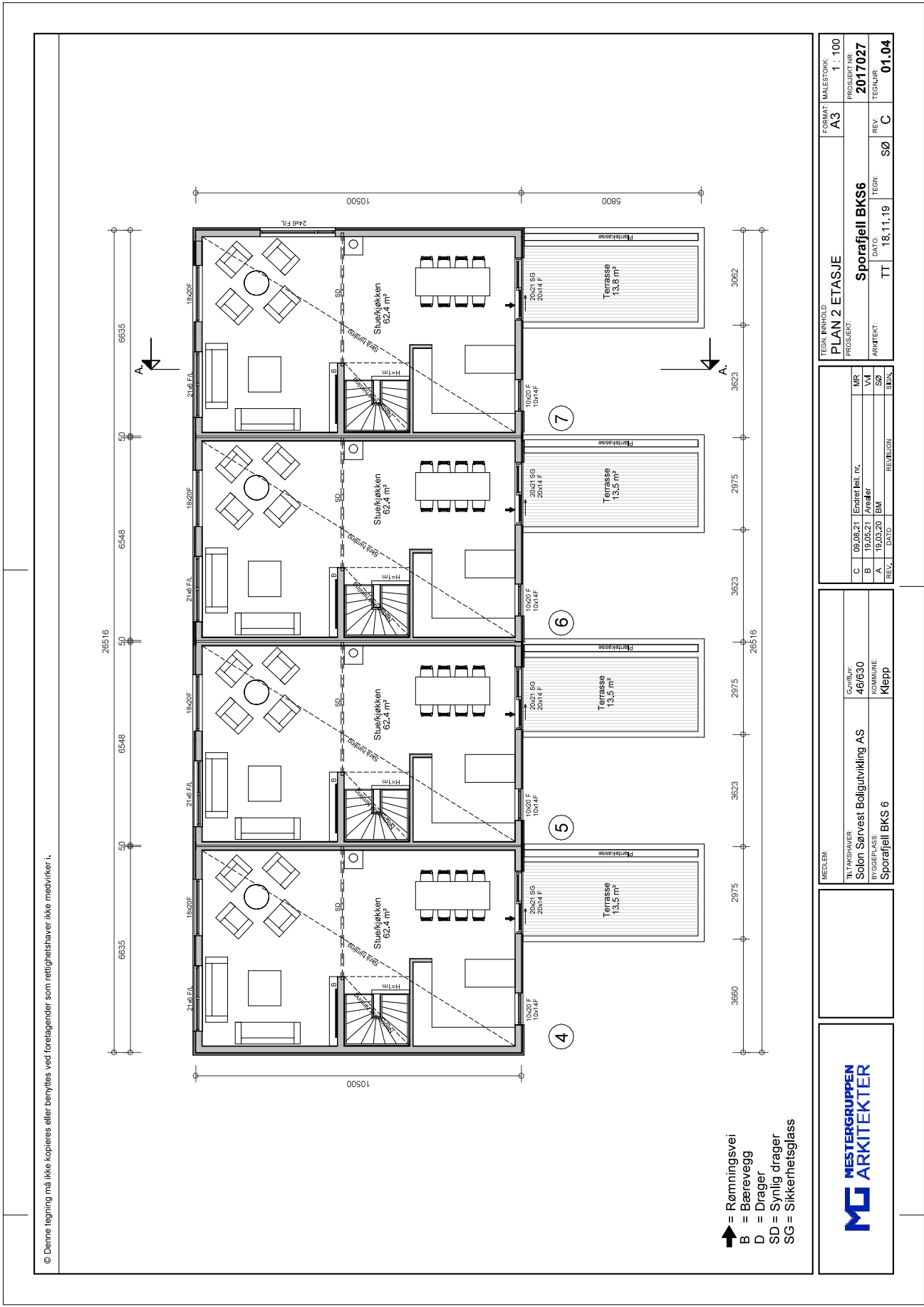
TEKST / ANMÆRKNING
Sporfjell BKS 6
KOMMUNE
Klepp

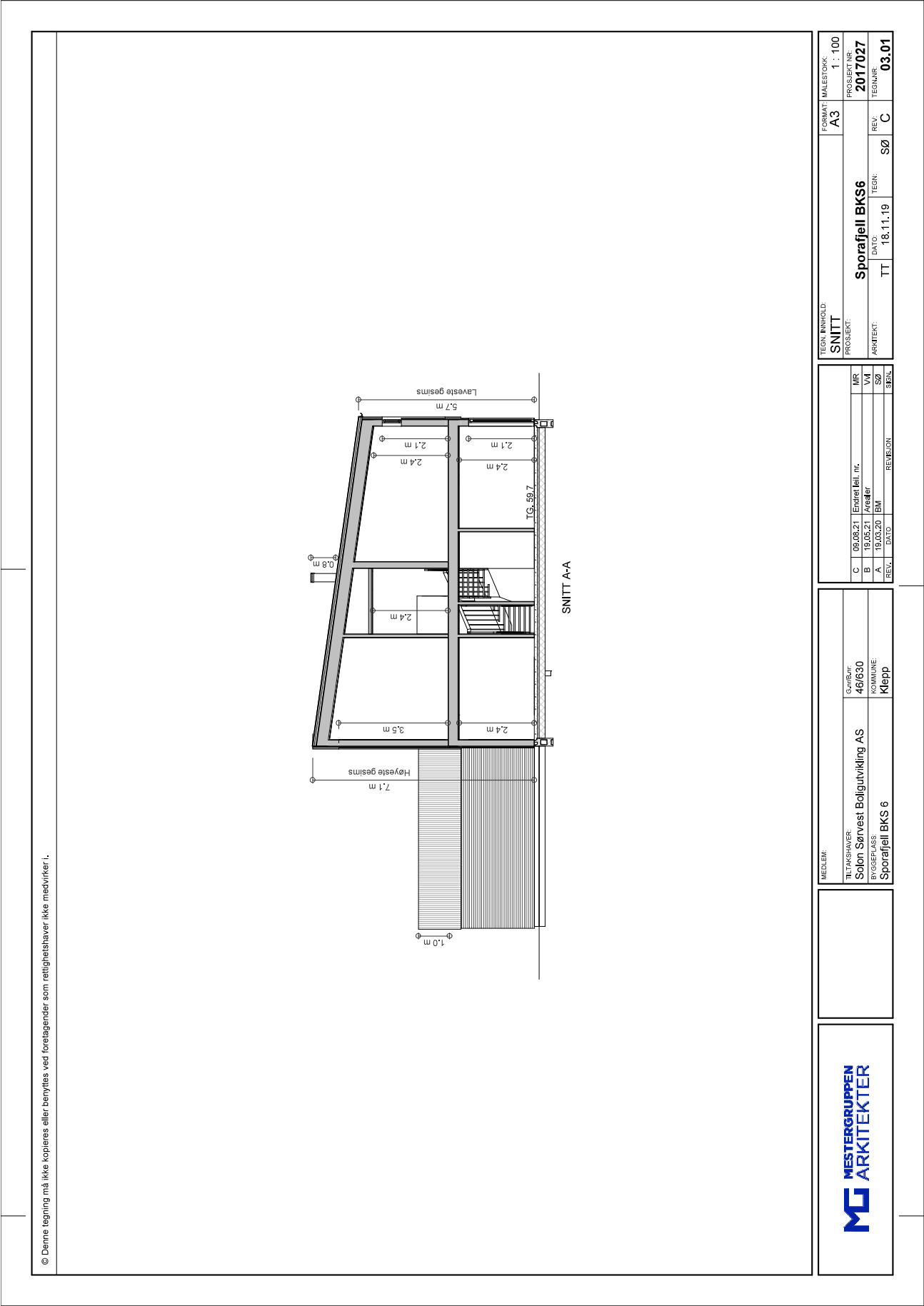
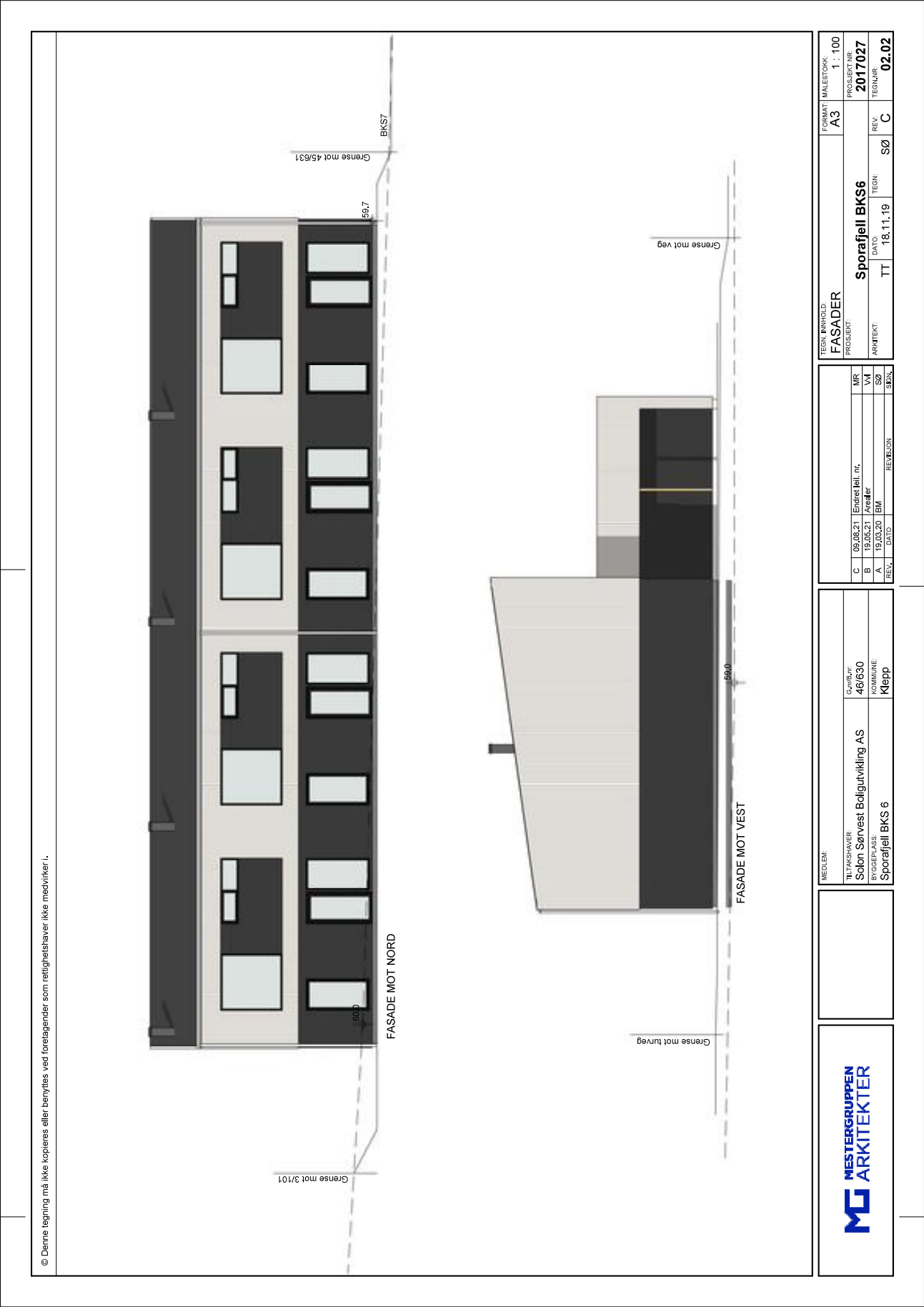
TEKST / ANMÆRKNING
Sporfjell BKS 6
KOMMUNE
Klepp

TEKST / ANMÆRKNING
Sporfjell BKS 6
KOMMUNE
Klepp

TEKST / ANMÆRKNING
Sporfjell BKS 6
KOMMUNE
Klepp

TEKST / ANMÆRKNING
Sporfjell BKS 6
KOMMUNE
Klepp







NOVAFORM SANDNES AS
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar	Dato
	21/03106-11	Runar Eide	25.05.2022

Rekkehus med 4 boenheter m/carporter - 45/630, 705, 704 og 703 - Solon Sørvest Boligutvikling AS - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.05.2022. Igangsettingstillatelse er gitt 08.09.2021. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 24.05.2022.

Byggested: Ole I. Boresveg 83, 85, 87 og 89, 4351 Kleppe
Tiltakshaver: Solon Sørvest Boligutvikling AS
Ansvarlig søker: Novaform Sandnes AS

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

Vurdering:
Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl §1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§28,29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg “orientering om klage”.



Postboks 25 • 4358 Kleppe • Telefon: 51 42 98 00 • postmottak@klepp.kommune.no • www.klepp.kommune.no • org.nr. 00964969682

Runar Eide
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
SOLON SØRVEST BOLIGUTVIKLING AS

ORIENTERING OM KLAGE

KLAGERETT
I henhold til kapittel VI i forvaltningsloven (fvl) kan enkeltvedtak fattet av Klepp kommune påklages til fylkesmannen, jf. fvl § 28.

Klagefristen er 3 uker fra den dag underretning om vedtaket kom fram, jfr fvl § 29.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jfr fvl § 30.

Klagen skal sendes Klepp kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for behandling av klagen, jf. fvl § 32.

Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når vedtaket ble mottatt av deg, jf. fvl § 31.

Om du har særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefrist. Dersom klagen blir fremsatt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen, jf. fvl § 31.

Utsetting av vedtaket
Selv om du har klagerett og sender klage, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se sakens dokumenter. Du må i tilfelle henvende deg hit. Her kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen.

Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen organets saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken
Blir vedtaket endret til fordel for deg, kan vesentlig kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket dekkes. Dette gjelder ikke dersom endringen skyldes ditt eget forhold, eller forhold utenfor ditt eller forvaltningens kontroll, eller at andre særlige forhold taler mot det, jf. fvl § 36

Klageinstansen (fylkesmannen) vil om nødvendig gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning av slike kostnader.



Attestert kopi av dok.nr. 2022/709124/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-01 14:50

Side 1 av 2



Erklæring om felles solidarisk ansvar



Undertegnede, som eiere av gnr 45, bnr 705, 704 i Klepp kommune

avgir nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Klepp kommune ved vann- og avløpsverket.

Gnr 45 Bnr 705 gis med dette rett til å legge vann- og avløpsledninger fra sin eiendom gjennom eiendom og til kum/rør på gnr 45 bnr 704 ihht vedlegg utomhusplan datert 26.11.2019 rev C 05.08.2021.

Eierne av eiendommen erklærer med dette at eiendommene har felles solidarisk ansvar for den del av vann- og/eller avløpsledningen som er felles frem til offentlig ledning.

Stavanger

Dato: 13.05.22

Solon Sørvest Boligutvikling as org nr 992 669 039

Rune Schive Hognestad

Rune Schive Hognestad

RETT KOPI

MBA

Vi samtykker til tinglysningen
for Sporafjell Utviklingselskap AS
org. nr. 999 330 169

May Iren Bøe *Rune Schive Hognestad*

Vi samtykker til tinglysningen
for Solon Sørvest Boligutvikling AS
Org. nr. 992 669 039

Rune Schive Hognestad

Vi samtykker til tinglysningen
for Eiendomsmegler Vest AS

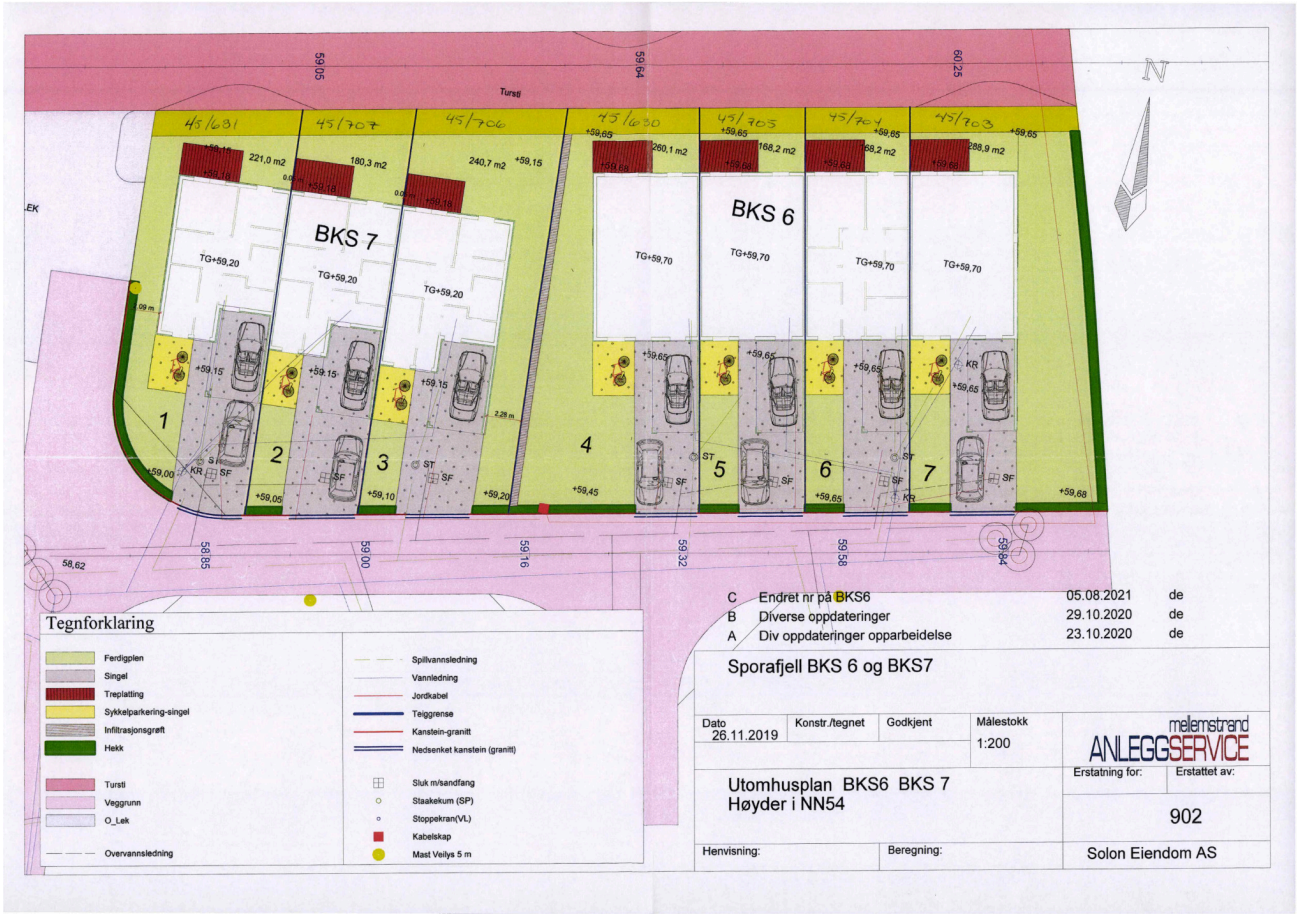
MBA

May Iren Bøe
Eiendomsmegler



Attestert kopi av dok.nr. 2022/709124/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-01 14:50

Side 2 av 2





Attestert kopi av dok.nr. 2022/709135/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-01 14:49

Side 1 av 2



Erklæring om felles solidarisk ansvar



Doknr.: 709135 Tinglyst: 29.06.2022
STATENS KARTVERK

Undertegnede, som eiere av gnr 45, bnr 630, 705, 704 i Klepp kommune

avgir nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Klepp kommune ved vann- og avløpsverket.

Gnr 45 Bnr 630 gis med dette rett til å legge vann- og avløpsledninger fra sin eiendom gjennom eiendom gnr 45 bnr 705 og til kum/rør på gnr 45 bnr 704 ihht vedlegg utomhusplan datert 26.11.2019 rev C 05.08.2021.

Eierne av eiendommen erklærer med dette at eiendommene har felles solidarisk ansvar for den del av vann- og/eller avløpsledningen som er felles frem til offentlig ledning.

Stavanger

Dato: 13.05.22

Solon Sørvest Boligutvikling as org nr 992 669 039

Rune Schive Hognestad

RETT KOPI

Vi samtykker til tinglysningen
for Eiendomsmegler Vest AS

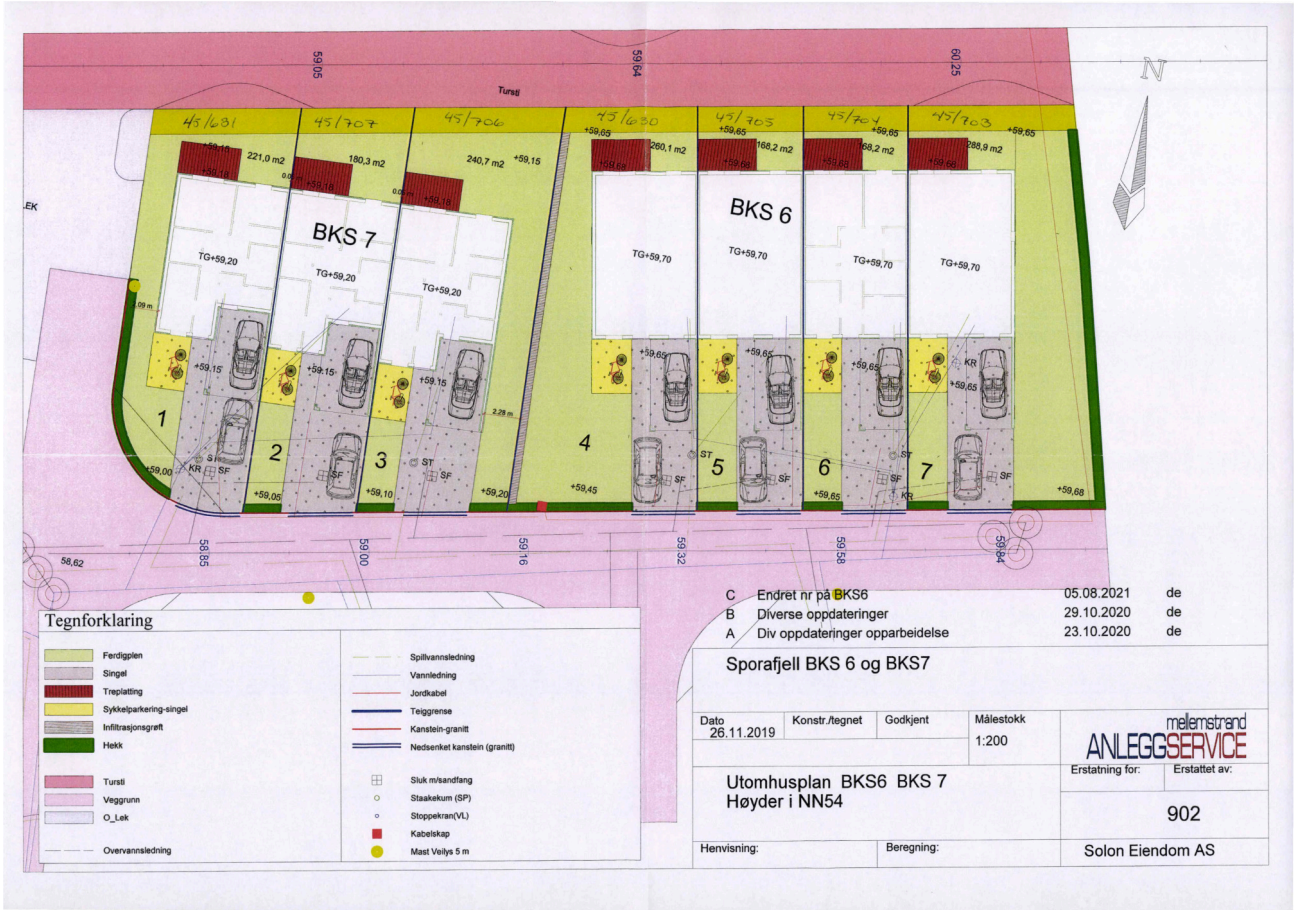
May Iren Bøe
Eiendomsmegler

Vi samtykker til tinglysningen
for Sporafjell Utviklingsselskap AS
org. nr. 999 330 169
Hognestad
Vi samtykker til tinglysningen for
Solon Sørvest Boligutvikling AS
org. nr. 992 669 039
Hognestad



Attestert kopi av dok.nr. 2022/709135/200
Attesteringsstidspunkt 2026-10-01 14:49

Side 2 av 2





Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	45	Bruksnr:	705	Festnr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Ole I. Bores veg 87			Seljar:	Melinda Anda		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

Godkjent utseppsløyve ☐

Type anlegg:

Ikkje godkjent utseppsløyve ☐

Septiktank ☐

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Brønn ☐

Nedgravd oljetank ☐

Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026 totalt kr 9 569,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 4 693,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 4 876,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

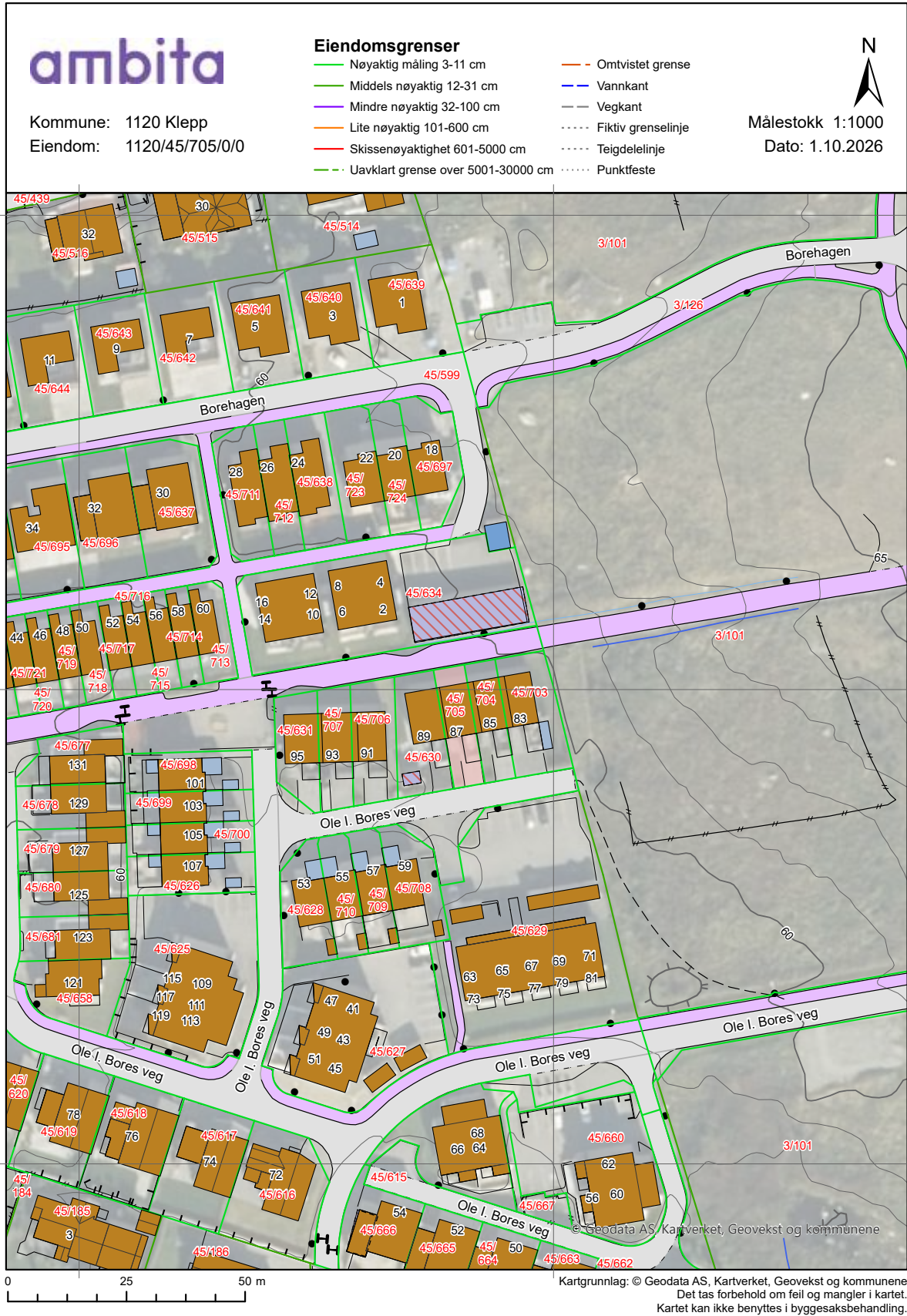
Vassmålarstand pr. 31.12.25: 145

Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2026 ☒

2. termin 01.07. – 31.12.2026 ☒







Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 01.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Klepp kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	705	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ole I. Børes veg 87, 4351 KLEPPE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

 Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakker

- ❶ Kommunedelplaner
- ❷ Reguleringsplaner under bakken
- ❸ Reguleringsplaner under arbeid
- ❹ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❺ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❻ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

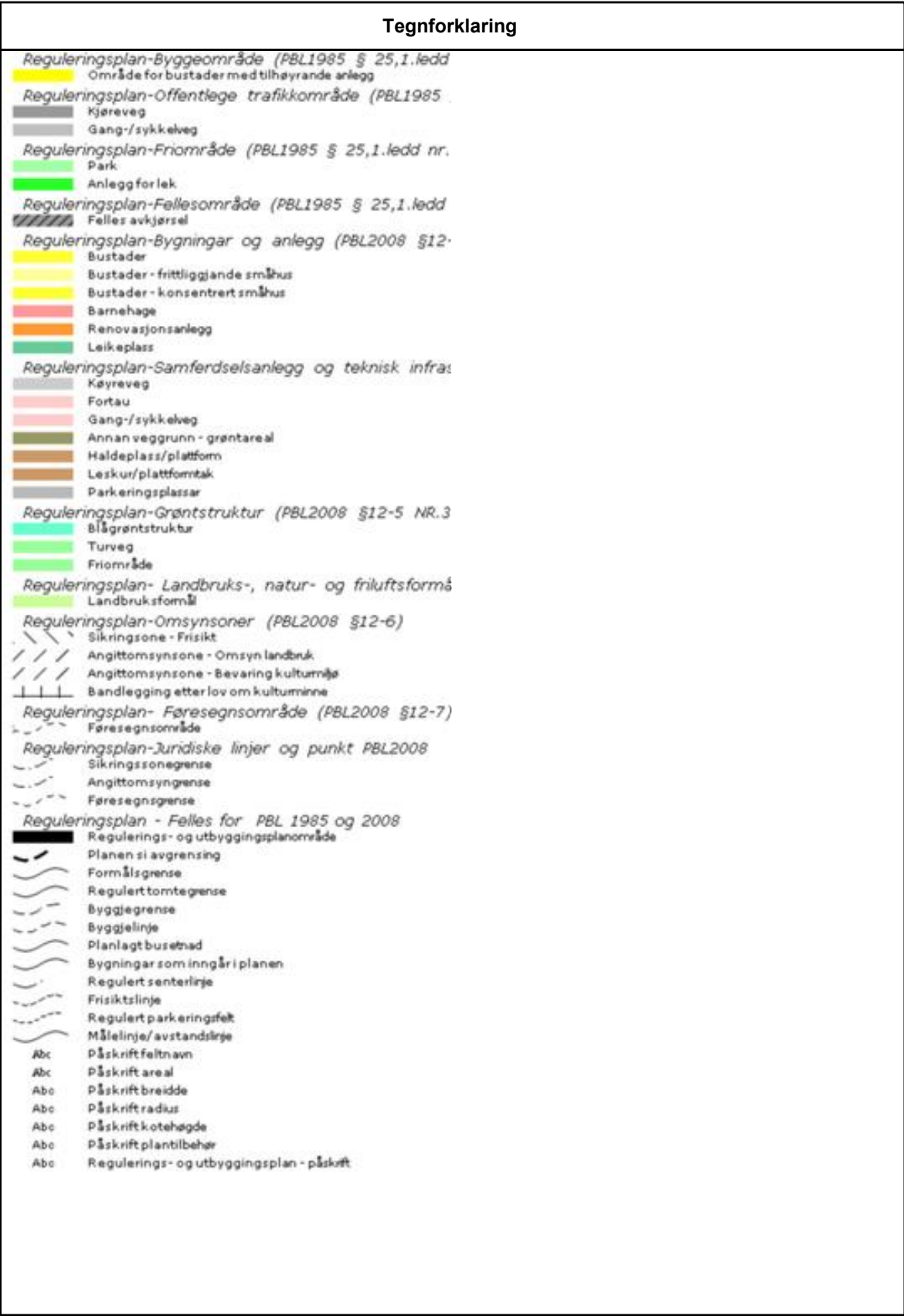
Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 168 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

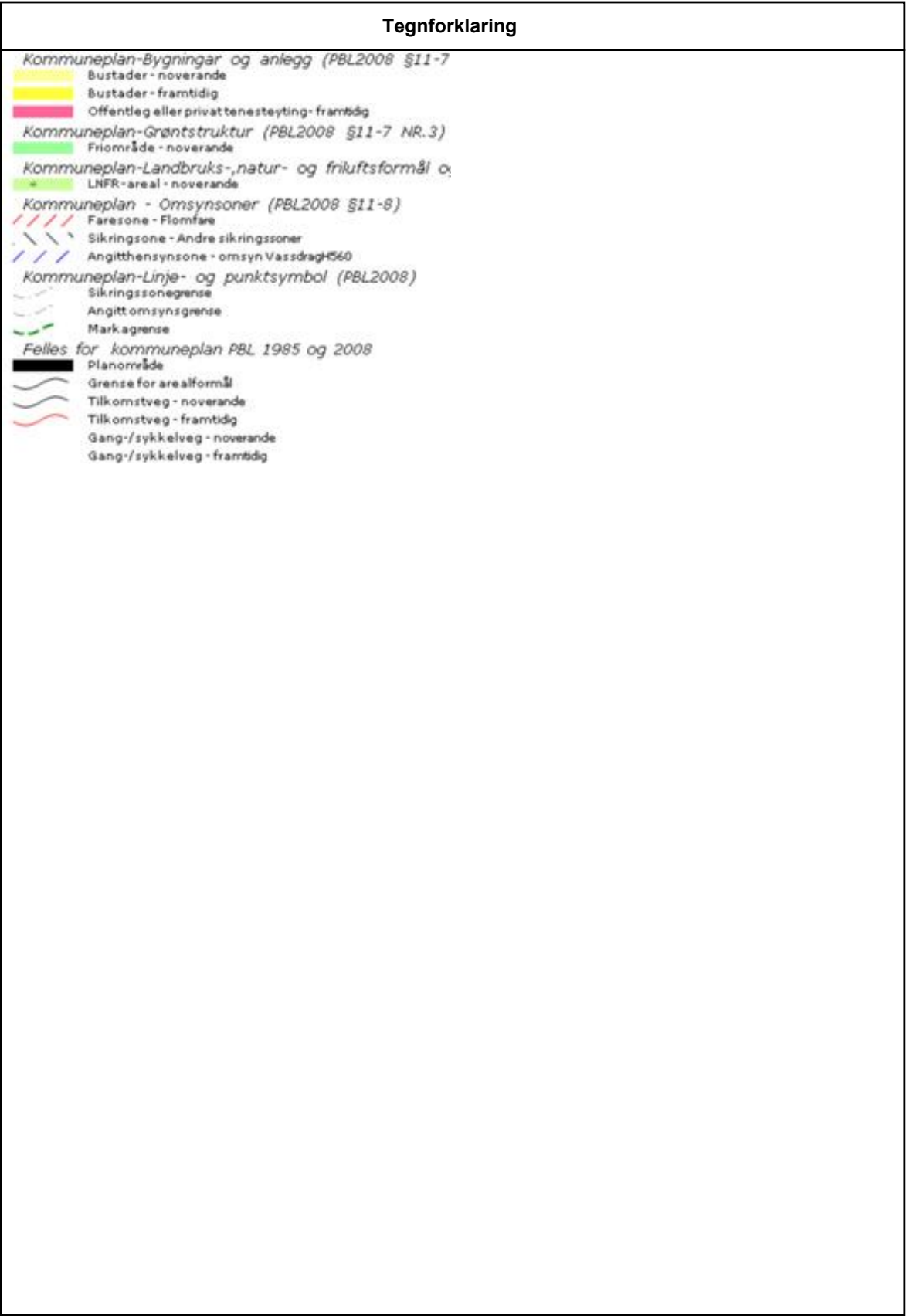
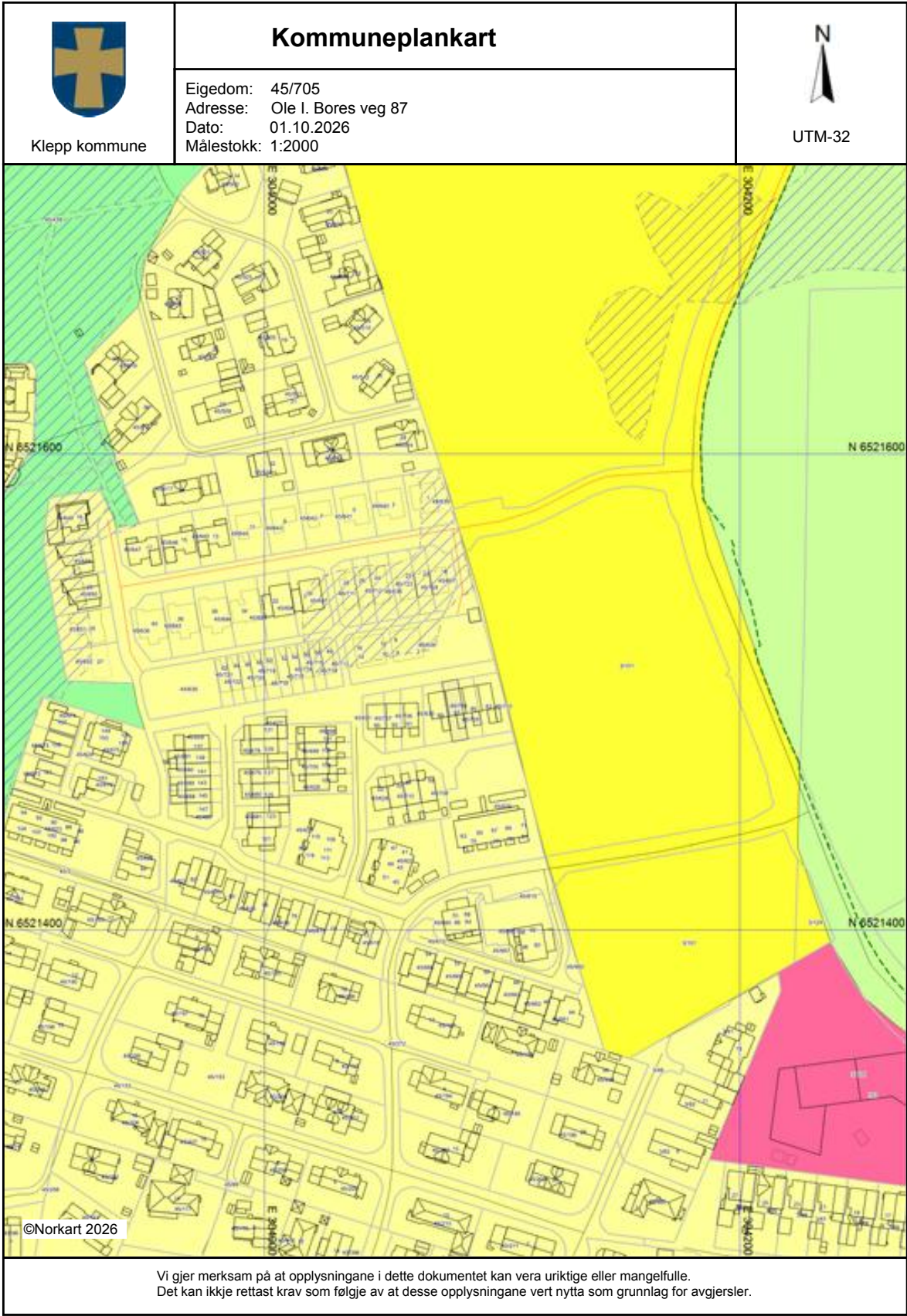
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2240
Navn	Områderegulering Sporafjell/Åna-Grude
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2622/Planbestemmelsar%20Sporfjell%20c3%85na_Grude.%20PlanID%202240%2C%20revidert%2022.04.25.pdf - https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3259/Planbestemmelser%20PlanID%202040%20Sporfjell_%20c3%85na-Grude%20-%20Dendring%20B7%2C%20B8%2C%20B9%20dat.%2008.05.2025.pdf
Delarealer	Delareal 167 m ² Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus Felt navn BKS6





Planbestemmelser
2040 Sporafjell/Åna-Gruda

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR
SPORAFJELL/ÅNA-GRUDE, VERDALEN

Datert 08.01.2014

Revidert 17.09.2019 Endring av plan etter pbl. § 12-14 i hovudutval for samfunn og kultur i sak 84/19, **29.10.2019** – Endringa er vedteken med eigen planID 2019009 og gjeld fordeling av bustader og parkering, byggegrenser og utforming av snuhammar

Revidert 06.04.2021 Endring av plan etter pbl.§ 12-14 i hovudutval for samfunn og kultur i sak 24/21, **20.04.2021** – Endringa gjeld tomt til barnehage

Revidert **08.08.2022** Endring av plan etter §12-14, delegert myndigheit - Endringa gjeld avkøyring nord i planområdet og er flytta aust for regulert busslomme, ikkje endring i bestemmelsane

Revidert **14.11.2022.** Endring av plan etter pbl- . § 12-14, endring frå offentleg parkering, o_PP1 og o_PP2, til felles parkering f_PP1 og f_PP2.

Revidert **14.03.2023.** Endring av plan etter pbl.§12-14 i hovudutval for samfunn og kultur i sak 27/23, **18.04.2023.** Endringa gjeld felt B1-B3.

Revidert **11.05.2023.** Mindre endring av plan etter pbl.§12-14 plan- og forvaltningssjefen gjennom delegert vedtaksmynde. Endringa gjeld felt B6 og B7.

Revidert **22.04.2025.** Mindre endring av plan etter pbl. §12-14 av plan- og forvaltningssjefen gjennom delegert vedtaksmynde. Endring av rekkefølgebestemmelsane for fjerning av sitkaskogen.

§ 1.00 Formålet med planen
§ 1.01 Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse, barnehage, energianlegg og landbruk og binde sammen Boringen Sør med Boringen Nord til kollektivtrasé.

§ 1.2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse med krav til egen detaljreguleringsplan
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Barnehage
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

Grøntstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 3)

- Friområde
- Turveg

Landbruks-, natur og friluftsmål (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 5) Landbruksformål

Bestemmelsesområder

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

- Frisiktssone ved veg
- Hensynssone 510 (Landbruk- buffer minkfarm)
- Hensynssone 570 (Vernesone)
- Hensynssone 730 (Automatisk freda kulturminne)

§ 2.00 Rekkefølgekrav

All anleggstrafikk for opparbeidelse av byggefelt og bygging av inntil 25 boenheter frem til innflytting må være via anleggsvei som følger traseen for Boringen Sør og Boringen nord. Anleggstrafikk og trafikk ved bygging av hus skal ikke gå via Verdalsvegen.

Trafikk til og fra inntil 25 ferdigstilte boenheter kan gå via Sporafjellvegen frem til Boringen Sør er ferdig opparbeidet. Trafikken skal da hindres fysisk fra å fortsette kjøring via Sporafjellvegen inntil en eventuell skiltsak om overføring av trafikk er avklart.

Kjøreveg og g/s veg Boringen sør må være ferdig opparbeidet før innflytting av mer en 25 boenheter i felt BF1-BF3, og felt BKS1-18, BF1-BF7.

Kjøreveg og g/sv veg Boringen Nord må være ferdig opparbeidet før igangsetting av bygging av boliger i felt BF4.

Friområder, lekeplasser og turveier skal være opparbeidet før ferdigattest gis til boliger i felt BKS1-18 og BF1-BF7.

Ved anleggstart for samlevegen skal gravrøysa sikres med anleggsgjerde i øvre kant for vegskjæringen for å hindre skader gjennom graving eller lagring av materialer og utstyr i sikringssonen.

Støyskjerming av og langs samlevegen, slik den er omtalt i støyrapport frå Sinus A/S, skal være etablert før samlevegen åpnes for regulær trafikk, før innflytting i boliger i planområdet og før det kan gis brukstillatelse for barnehagen.

Målsettingsniva for støykjermingstiltak for eksisterende bebyggelse:

- For uteplasser som blir liggende i gul støysoner og har hatt en minimum 3 dB økning, skal trafikkstøynivaet reduseres slik at det blir under grenseverdien for gul sone.
- For boliger som blir liggende i gul støysoner og har hatt en minimum 3 dB økning, skal det utredes tiltak som sikrer at krav til innendørs trafikkstøyniva i lydklasse D tilfredsstilles i oppholdsrom.

Parkeringsplass, adkomst, inngjerding av tomt og barnehagens utearealer skal være ferdig opparbeidet før barnehagen tas i bruk.

§ 3.00 Fellesbestemmelser

§ 3.01 Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming. Veger, stier, lekeareal skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.

§ 3.02 Ved etappevis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer og friarealer opparbeides. Dette skal avklares i utbyggingsavtale med Klepp kommune. Utbyggingsområde og tomter som ikke bebygges fortløpende skal holdes ryddig av utbygger fram til byggestart.

§ 3.03 Tilgjengelig bolig

Minimum 40% av boligene på feltet skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig i TEK 10. I bestemmelsene til hvert delfelt er det presisert hvilke boliger dette gjelder.

§ 3.04 Sportsboder kan tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

§3.05 Kommunaltekniske anlegg

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. Klepp kommune sin kommunaltekniske norm for vann- og avløpsledninger. Ledningstraseer skal fortrinnsvis legges i veger, friområder eller i areal som er særskilt avsatt til dette formålet. Tekniske planer for slike anlegg skal utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsetting av kommunaltekniske anlegg.

§ 3.06 Avrenning og forurensningstilførsler

Avrenningsmønster for overvann skal være uendret etter utbygging. Dette kan oppnås ved lokal infiltrasjon eller fordrøyning eller i kombinasjon av disse. Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet, og må om nødvendig ledes via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter før utslipp/påslipp. Dette gjelder både i anleggsperioden og driftsfasen. I hellende terreng må det vises/beskrives flomveger.

§ 3.07 Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

Støyskjerming langs Boringen skal utføres som en kombinasjon av mur/ trevegg og glass - med høyder som vist i plankartet, og skjerming av uteplasser.

Boligbebyggelsen skal skjermes i tråd med gjeldende retningslinjer for støy.

§ 3.08 I beregning av tomteutnyttelse skal hver parkeringsplass regnes inn med 18m².

§ 3.09 Enkelavkjørsler fra tomter til atkomstvegene skal opparbeides med tilfredsstillende sikt, sikttrekanter minst 2 x 5 m.

§ 4.00 Frittliggende småhusbebyggelse

§ 4.01 BF 1 og BF 2, Eneboliger

På hver tomt kan det føres opp enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet.

Bolighusene skal ha saltak med maks gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boligene skal være tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfredsstillende brannsikring. Dersom ene langvegg plasseres i nabogrense tillates at takutstikk inntil 60cm kommer over nabogrensen.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m².

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 130 m². Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.02 BF 3, Enebolig

På tomte kan det føres opp enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet.

Bolighuset skal ha saltak med maks gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boligen skal plasseres innenfor vist byggesone. Til eneboligen skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m². Den kan tillates plassert utenfor byggesonen og minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 2m.

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Bolighuset kan bygges med BYA maks. 130 m². Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.03 BF 4, BF 5 og BF 6, Eneboliger

På hver tomt kan det føres opp enebolig. Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boligene skal være tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfredsstillende brannsikring.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje. Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m².

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 110 m². Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.04 BF 7, Eneboliger

På hver tomt kan det føres opp enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet.

Bolighusene skal ha saltak med maks gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

De 4 sørligste boligene skal være tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfredsstillende brannsikring.

Dersom ene langvegg plasseres i nabogrense tillates at takutstikk inntil 60cm kommer over nabogrensen.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m². Den kan tillates plassert utenfor byggesonen og minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 1m. Garasje kan plasseres i tomtegrense.

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 130 m². Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.04.1 BF 8 og BF 9, Eneboliger

På hver tomt kan det føres opp enebolig.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6m og høyeste

gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Alle boligene innen hvert delfelt skal ha samme takform.

Boligene skal plasseres innenfor vist byggesone. Dersom boligen plasseres nærmere nabogrense enn 4m skal den utføres med tilfredsstillende brannsikring.

Dersom ene langvegg plasseres i nabogrense tillates at takutstikk inntil 60cm kommer over nabogrensen.

Til hver enebolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje.

Garasje kan bygges sammen med huset og være inntil 40m². Den kan tillates plassert utenfor byggesonen og minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 1m fra grense mot fortau.

Hver tomt kan bebygges med bolighus med BYA maks. 130 m². Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette.

§ 4.05 – B6, B7, B8 og B9

Felles bestemmelser for B6, B7 og B8

Innenfor B6, B7 og B8 tillates det oppført bolig iht. tomtegrenser i to etasjer. Maks tillat m² BYA pr. bolig innenfor det enkelte felt inkluderer biloppstillingsplass, carport og bod. Maks gesimshøyde er 7,5 meter gjeldende fra topp gulv angitt som kotehøyder i plankartet.

Trapper tillates etablert utenfor byggegrenser. Forstøtnings- og terrengmurer vist i plankartet tillates etablert med høyde på inntil 1,5 meter. Gjerder, leegger og hekker kan tillates i eiendomsgrenser, men med begrenset høyde til 1,5 meter.

Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende.

Minst 2 av boligene innenfor B6-B8 skal utformes som tilgjengelige.

Køyreveg

o_KV9 er offentlig og er en del av det kommunale vegnettet. o_KV9 skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

B6

Innenfor B6 tillates det oppført rekkehus eller tettskilt eller frittliggende eneboligbebyggelse. Totalt bruksareal pr. bolig skal ikke overstige 125 m² BYA. Bebyggelsen skal oppføres med pulttak med mellom 7-10 graders fall med fall fra øst mot vest.

Carport skal sammenbygges med bolig. Det tillates flatt tak på bygningsdeler tilknyttet carport. Det tillates etablert takterrasse over carport.

Det skal etableres flettverksgjerde langs formålsgrensen mellom B6 og o_AVG1, med høyde på min 1,2 meter.

B7 og B8

Totalt bruksareal pr. bolig skal ikke overstige 145 m² BYA. Bebyggelsen skal oppføres med pulttak med 7-10 graders fall med fall fra sør mot nord.

Carport tillates sammenbygd med bolig og/eller oppført utenfor byggegrenser. Carport tillates etablert med flatt tak. Dersom carport sammenbygges med den enkelte bolig tillates det etablert takterrasse over carport. Bod tillates etablert som en forlengelse av carport.

Køyreveg

f_V1 er felles for B7. f_V1 skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

B9

Det kan oppføres én enebolig. Forutsatt tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal kan det også godkjennes tilleggsleilighet i eneboligen. Trapper tillates etablert utenfor byggegrenser. Forstøtnings- og terrengmurer vist i plankartet tillates etablert med høyde på inntil 1,5 meter

Til hver bolig skal det vises minst 2 parkeringsplasser. Minst en skal vises som garasje. Dersom det bygges tilleggsleilighet i eneboligen kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

Maks mønehøyde er 8,5 meter mål fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.00 Konsentrert småhusbebyggelse

§ 5.01 BKS 1, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltet kan det oppføres mellom 16 og 22 boliger med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 8,6 og høyeste gesimshøyde maks 10,5, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Nødvendig oppbygg for heis og andre tekniske installasjoner tillates utover disse høydene.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

På feltet skal det opparbeides en sandlekeplass. Plassering og arrondering av lekeklassen kan justeres ved søknad om byggetillatelse.

Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.02 BKS 2 og BKS 3, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltene kan det på BKS 2 føres opp mellom 2 og 6 boenheter og på BKS 3 mellom 8 og 12 boenheter med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelsen på BKS 2 kan være i inntil 2 etasjer med saltak og maksimal gesimshøyde 6m og maks mønehøyde 9m målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Boligbebyggelsen på BKS3 kan være inntil 3 etasjer med flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 8,6 og høyeste gesimshøyde maks 10,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Nødvendig oppbygg for heis og andre tekniske installasjoner tillates utover disse høydene.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.03 BKS 4 - BKS 11, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Unntatt er bolighusene på BKS 6 kan ha laveste gesimshøyde inntil 8,6m og høyeste gesimshøyde inntil 10,5m.

For hver bolig skal det vises 1 garasjeplass og 1 gjesteparkeringsplass. Garasje tillates plassert utenfor byggesone minst 5m fra atkomstvegen hvis den plasseres vinkelrett på veien. Dersom den plasseres parallelt med veien skal avstanden være minst 1m fra grense.

På delfelt BKS 6 og BKS 7, tillates takterrasse over carport/garasje hvis den er bygget sammen med boligen.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA hvor garasjer og parkeringsplasser regnes med i BYA. Antall

boliger på hvert delfelt skal være innenfor følgende oppstilling:

BKS 4: 3 til 5 boliger

BKS 6: 3 til 5 boliger

BKS 7: 2 til 4 boliger

BKS 8: 3 til 5 boliger

BKS 9: 3 til 5 boliger

BKS 10: 6 til 8 boliger

BKS 11: 4 til 6 boliger

§ 5.04 BKS 12, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltet kan det oppføres boliger, min 6 stk, med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer med saltak og maksimal gesimshøyde 8,6m og maks mønehøyde 10,5m målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Til hver bolig skal det planlegges 1 garasje plass og 1 gjesteparkeringsplass. Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasje plass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasje plass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Garasjer og

parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggesonen. Maksimal

utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.05 BKS 13, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltet kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med saltak og maksimal gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m målt fra ferdig gulv i 1. etg. Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Til hver bolig skal det planlegges 1 garasje plass og 1 gjesteparkeringsplass. Dersom det planlegges fellesparkering skal det vises 1 garasje plass og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Hvis det planlegges individuell parkering for hver bolig skal det vises 1 garasje plass og 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Garasjer og parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggesonen.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.06. BKS 14 og BKS 15, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6 m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg.

Boliger med inngang i 1. etg. skal være tilgjengelige boliger.

Balkong 2. etg. kan overskride byggegrense med inntil 1m mot sør, søyler under balkong og skjermvegg kan også stå utenfor byggegrensen.

Sportsboder kan plasseres inntil 0,5m fra grense mot gangvegen i nord.

Parkering skal løses som fellesanlegg dimensjonert for 1 garasje og 0,5 gjesteparkeringsplass for hver bolig. Denne parkeringen er på PP1 for BKS 14 og på PP2 for BKS 15.

Maksimal utnyttelse er 55% BYA.
BKS 14 kan bebygges med 6-8 boliger.
BKS 15 kan bebygges med 10-12 boliger.

§ 5.07. BKS 16 og BKS 17, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Bolighusene skal ha flatt tak eller pulttak med laveste gesimshøyde maks 6,0 m og høyeste gesimshøyde maks 7,5m, målt fra ferdig gulv i 1. etg. Alle boligene innen hvert delfelt skal ha samme takform.

For hver bolig skal det vises 1 garasje plass og 1 gjesteparkeringsplass. Garasje kan bygges sammen med huset. Garasje tillates plassert utenfor byggesone minst 5m fra grense med fortau hvis den plasseres vinkelrett på vegen. Dersom den plasseres parallelt med vegen skal avstanden være minst 1m fra grense mot fortau.

Maksimal utnyttelse er 50% BYA hvor garasjer og parkeringsplasser regnes med i BYA. Antall

boliger på hvert delfelt skal være innenfor følgende oppstilling:

BKS 16: 3 til 4 boliger

BKS 17: 3 til 4 boliger

§5.08 Samordnet planlegging og søknad om byggetillatelse for BKS-feltene Søknad om byggetillatelse skal være en søknad for hele delfeltet. Søknaden skal i tillegg til plassering av bygninger vise biloppstillingsplasser og nødvendig terrengbearbeiding.

Høydesetting skal vise at kravene til atkomst til tilgjengelige boliger blir oppfylt.

Private avkjørsler skal ha tilfredsstillende frisikt, frsikttrekant minst 2 x 5m.

§ 6.00 – Boligbebyggelse med krav til detaljreguleringsplan

§ 6.1 Fellesbestemmelser for B1-B4

Område B1, B2, B3 og B4 kan ikke bygges ut før det er godkjent detaljreguleringsplan for et eller flere delfelt.

Det skal reguleres kvartalslekeplass på minimum 1,5 da i delfelt B4.

Bebyggelse på B4 skal planlegges slik at siktlinjer til omkringliggende landskap fra gravrøys ID 44132 i øst blir i varetatt.

Støy

Før detaljregulering av første delfelt skal det lages støyrapport for alle delfeltene samlet som grunnlag for helhetlig støyskjerming.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 er gjeldende for planen. Unntak kan bli gitt for fasader som vender mot eller er påvirket av støy fra Boringen der det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for vegtrafikkstøy.

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:

- støyutsatt bolig skal ha minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum et soverom mot stille side, der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.
- Alle boliger skal ha tilgang til private uteareal der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.

Ved rammesøknad skal det legges fram støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før bruksløyve kan bli gitt.

Støyskjerming skal utføres i samsvar med støyrapport. Samlet behov for fasadetiltak og skjerming av private uteplasser må vurderes i forbindelse med byggesak.

Støy og sol på uteoppholdsareal
Alle private, felles og offentlige uteoppholdsareal skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv og ha støyforhold som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen T-1442.

Krav til private uteoppholdsareal
Boenheter med direkte utgang til bakkeplan skal ha privat uteareal minimum 6 meter hagedybde. Øvrige boenheter skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal på balkong.

Krav til felles private uteoppholdsareal
Alle boenheter som har direkte utgang til bakkeplan, skal ha uteoppholdsareal på minimum 30 m² pr. boenhet.

Krav til felles areal i sameie
Ved regulering av leilighetsbygg (i sameie/burettslag) stilles det krav om minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per leilighet på solrik side.

Skjerming mot innsyn
For å skjerme mot sjenerende innsyn skal avstand mellom hovedfasader være minimum 12 meter.

Tilgjengelighet og universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Tilgjengelige boliger – 40%
40 % av boligene innenfor hvert delfelt skal være tilgjengelige boliger. I detaljplanen for delfeltene skal det defineres hvilke boliger dette gjelder.

Krav til VA-rammeplan

Samtidig med utarbeiding av detaljplan skal det lages VA-rammeplan.

Det skal sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal infiltreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg eller resipient. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i samsvar med kommunal standard for 20- års flom, og IVF-nedbørskurver. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til aktuell klimapåslag på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntareal avgrenses til kun å omfatte innkjøring/adkomst. Terrasser skal bygges på infiltrerende underlag. Terrasser av tre eller hellebelegg skal ha åpne fuger. Arealbruksendringer skal ikke medføre økt belastning på eksisterende overvannssystem.

Samfunnssikkerhet
Oppstillingsplasser og kjørbart felt for brannbil/lift skal vise i planen som H190.

§6.02 Bebyggelse og anlegg, B1-B3
Utnyttelse og byggehøyder

Felt B1 – 7,0 dekar
Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 25. Minimum % BRA er 60.

Felt B2 – 6,2 dekar
Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 20. Minimum % BRA er 60.

Felt B3 – 4,4 dekar
Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 15. Minimum % BRA er 65.

Parkeringsplasser
Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være i samsvar med kommuneplanen.

Parkering for biler
All parkering for biler skal være i fellesanlegg. Minimum 25 % av parkeringsplassene skal være under bakken. Biloppstillingsplass i fellesanlegg skal ha bredde på minimum 2,6 meter.

Renovasjon
B1-B3 skal bruke eksisterende renovasjonspunkt o_BRA og o_REA1.

Møteplass for alle/lek
B1 skal ha møteplass/lekeplass/område for lek på minimum 200 m².

Krav til lek og funksjon som felles møteplass for B2 og B3 skal integreres i kvartalslek/blågrønn struktur.

§ 6.03 Samferdselsanlegg Adkomst til

B1-B3

Felt B1 skal ha adkomst fra KV1 Ole I. Boresveg.
Felt B2 skal ha adkomst fra KV1. Ole I. Boresveg. Felt B3 skal ha adkomst fra KV2, Borehagen.

Veibredde

Regulert vegbredde for kjøreveg skal være 5,5 m, netto asfaltbredde 5 m. Minste regulert bredde gang- og sykkelveg er 3 meter, netto asfaltbredde 2,5 m.

§ 6.04 Grønnstruktur

Plassering av kvartalslekeplassen/blågrøn struktur og turveier, GT1 og GT2, kan utformes på annen måte enn vist på plankartet dersom det er behov for å tilpasse boligstrukturen på en bedre måte. Arealet som er satt av skal være like stort.

Det skal sikres et variert og attraktivt innhold, og tilrettelegges for biologisk mangfold langs turveiene og i lekeplassene i planområdet.

Det skal være gangforbindelser mellom felles uteoppholdsareal i delfeltene.

§ 6.05 Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #3

Byggehøyde som overskrider kote 68 kan vurderes under detaljregulering med inntil 1 etasje/3 meter. Det må utarbeides nødvendig detaljert dokumentasjon som viser påvirkningen av de planlagte byggevolum for utsikten ut i landskapet frå gravhaugen slik at kulturminnemyndigheten kan foreta en konkret vurdering under offentlig ettersyn.

Bestemmelsesområde #4

Under detaljregulering må avrenning og tilsig til bestemmelsesområde håndteres slik at overvann/flomvann fra tilgrensende område blir ledet trygt til sedimenteringsbasseng nord for Boringen og videre mot Figgjoelva.

§ 6.06 Hensynssoner som skal reguleres inn under detaljregulering Frisikt

H140

Frisikt i kryss reguleres som offentlig areal og skal ha fast dekke med kantstein for å hindre at arealet blir tatt i bruk til oppstillingsplass for bil, midlertidig plassering av søppeldunker eller lignende. Det er ikke tillatt å ha avkjørsel over friskt, for å hindre at plassen kan bli brukt til parkering. For strekninger med avkjørsler skal det reguleres langsgående friskt på område for boliger med 2 meter dybde.

Sikringssone H190 - Tilkomst og oppstillingsområde brannbil

Området skal være tilrettelagt for tilkomst for brannbil, med tilstrekkelig areal for oppstillingsplasser. Areal for tilkomst og oppstillingsplasser som ikke sammenfaller med andre veiarealer skal utføres i

armert gress. Kjøresonen og oppstillingsplasser skal dimensjoneres for å tåle en belastning på 21 t akseltrykk, og være godkjent av brannvesenet.

§ 6.07 Rekkefølgebestemmelser

Krav til opparbeiding av uteopphaldsareal og kvartalslek

Blågrønn struktur/kvartalslek og turveier skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse i B2 og B3.

Nødvendige tverrforbindelser og krysningspunkt med friskt over til et av de andre delfeltene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan bli gitt innenfor B1-B3.

Krav til fjerning av sitkaplanting mot pelsdyrgarden

Sitkaskogen sør, vest og NNV for gravhaugen innenfor planområdet skal fjernes før brukstillatelse i B1-B4 blir gitt, for å få tilbake fri sikt ut i landskapet. Sitkaskogen NNØ for gravhaugen kan stå til bruk for friluftaktiviteter.

§ 7.00 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal ha nedgravde containere. Utformingen skal ha universell utforming for å sikre innkast av avfall også for de med nedsatt funksjon.

§ 8.00 Barnehage

§ 8.01 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

Mindre byggverk/boder på inntil 30 m2 kan plasseres utenfor byggegrensen. Levegg eller tett gjerde med inntil 2 m høyde kan settes opp i eller inntil eiendomsgrensen.

§ 8.02 Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får godform og materialbruk, og at bygningene får en harmonisk utførelse med tanke på volum, takvinkel, materialvalg og farge.

§ 8.04 Maksimum tillatt bruksareal BRA = 2900 m2. I BRA inngår alt bebygd areal inkl. boder. Parkering til barnehagen inngår ikke i utnyttelsesgraden.

Bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen kan oppføres og med en maksimal gesimshøyde på 8 meter over tilstøtende planertterreng. Mønehøyde er maksimalt 3 m over høyeste gesims. Det tillates mindre takoppbygg til tekniske installasjoner på inntil 11 meter over tilstøtende planert terreng.

Bestemmelsesområde #2

For bygg som er sammenbygd med barnehagen kan nedre gesimshøyde være inntil 4 meter og øvregesims/møne være inntil 5 meter.

Frittstående bygg kan ha maksimal konstruksjonshøyde 4 meter.

§ 8.05 Parkeringsdekningen skal være minimum 5 plasser per avdeling. Av alle parkeringsplassene skal 3 plasser opparbeides for forflyttingshemmede i henhold til TEK 10. Parkeringsplassen skal ha fast dekke og oppmerking, som legger til rette for sambruk mellom lek og henting/bringing.

Sykkelparkering for publikum: Det skal etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser i anlegg/stativ nært inngangsparti til barnehagen. Stativ skal være utformet slik at det er lett å låse fast sykkelen. Deler av anlegget skal være under tak.

Sykkelparkering for ansatte: 0,7 oppstillingsplasser/ansatt. Sykkelparkering for ansatte skal være i låst anlegg under tak.

§ 8.06 Det må innenfor planområdet legges til rette for at renovasjon kan utføres ihht. kommunalteknisk avfallsnorm for Klepp kommune. Det innebærer at det skal utarbeides Renovasjonsteknisk plan, RTP, for planområdet før rammetillatelse kan gis.

§ 8.07 Bebyggelsen samt barnehagens uteområder skal planlegges og etableres etter prinsipp om universell utforming.

§ 8.08 Regulert avkjørsel fra Boringen i øst skal bare brukes til nødvendig tilkomst for vedlikehold og nødetatene.

§ 9.00 Energianlegg

Bygninger kan ha maksimal konstruksjonshøyde på 9 m. Mindre deler av bygningene og tilhørende anlegg, derunder høyspenningsmaster kan ha større konstruksjonshøyde. Tomten for energianlegg skal sikres med minimum 2 m høyt gjerde. Dette gjelder også for utforming av porter. Tomten kan ha direkte utkjøring mot samlevegen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 2)

§ 10.1 Kjøreveg

Ved utarbeidelse av tekniske planer skal det innarbeides fartsdempende tiltak i bolig gatene og ved krysningspunkt over samlevegen til bussholdeplassen på østsiden av samlevegen.

§ 10.2 Sikring av gravrøys ID 44132 på høydedrag øst for samlevegen

Ved anleggstart for samlevegen skal gravrøysa sikres med anleggsgjerde i øvre kant for vegskjæringen for å hindre skader gjennom graving eller lagring av materialer og utstyr i sikringssonen.

§10.3 Fortau

Fortau skal være universelt utformet. Opparbeidet bredde skal være min. 2,5 meter.

§10.4 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveger skal være universelt utfomet. Opparbeidet bredde skal være min 3 meter.

§ 10.5 Annen veggrunn, grøntareal

Frisiktsoner i boligområde vist som annen veggrunn skal opparbeides med fast dekke for å hindre etablering av busker, tre og hekker som kan hindre fri sikt.

Grøntstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 3)

§ 11.1 Friområde

Terrengformen og vegetasjonen i friområdet skal forbli uendret. Skogen kan skjøttes og suppleres men all skjøtsel må skje med omsyn til barns lek.

§ 11.2 Turveg

Område regulert til turveg skal opparbeides for å sikre trygg ferdsel mellom boliger og friområdet i vest. Turvegen skal ha fast dekke og nødvendig bredde for ferdsel både for gående og syklende.

Landbruks-, natur og friluftsmål (plan- og bygningslovens § 12-5, ledd nr. 5)

§12.1 Landbruksformål

Landbruksområdet i planområdet skal være buffersone for pelsdyrfarm på gnr. 3, bnr. 26. Området skal gjerdes inne i toppen av vegskjæringen med 1,1 m høyt gjerde for å hindre friluftsliv. Området skal ikke plantes til med skog utover det som allerede er tilplantet jfr. frasegn fra Fylkesrådmannen i Rogaland, datert 29.04.2014, saksnr. 13/1735-12 og skal ikkje brukes til friluftsmål jfr. Konesjonsvilkår for erverv av gnr.3 bnr.101 datert 11. desember 1986: Landbruksarealet innenfor reguleringsplanen skal ikke brukes til spredning av pelsdyrgjødsel som ikke er luktfritt.

§ 12.2 Sikringssone rundt gravrøys - ID 44132: (se også under ”Hensynssoner)

Gravrøysa skal sikres mot ødeleggelser. Det er ikke tillatt å dyrke, sette opp gjerde eller på annen måte endre terrenget innenfor sikringsonen.

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

§ 13.1 Frisiktsone ved veg

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5-2,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 13.2 Hensynssone H_510 (Landbruk- buffer minkfarm)

§ 13.3 H_730 - § 13.3 Hensynssone § 11-8 d) automatisk freda kulturminne

Gravrøys ID 44312– Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone 11-8 d)- automatisk freda kulturminne”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§ 13.4 H_570 - § 13.4 Hensynssone § 11-8 c) vernesone for å hindre skade på, og redusere skjemming av det automatisk freda kulturminnet.

Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. fremtidige mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 45, Bruksnr 705

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse:

Ole I. Bores veg 87, gatenr 5323

Grunnkrets:

103 Verdalen vest

Valgkrets:

1 Klepp

Kirkesogn:

6030803 Bore

Tettsted:

4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

04.05.2022

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

167,6 kvm

Skyld:

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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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.

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 705 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	16.06.2022	Berørt	1120/45/599	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2022	Berørt	1120/45/630	0,0
			Berørt	1120/45/704	0,0
			Berørt	1120/45/705	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.03.2022	Avgiver	1120/45/630	-167,6
	Matrikkelført:	29.04.2022	Berørt	1120/45/599	0,0
			Berørt	1120/45/704	0,0
			Mottaker	1120/45/705	167,6

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 705 i 1120 KLEPP kommune

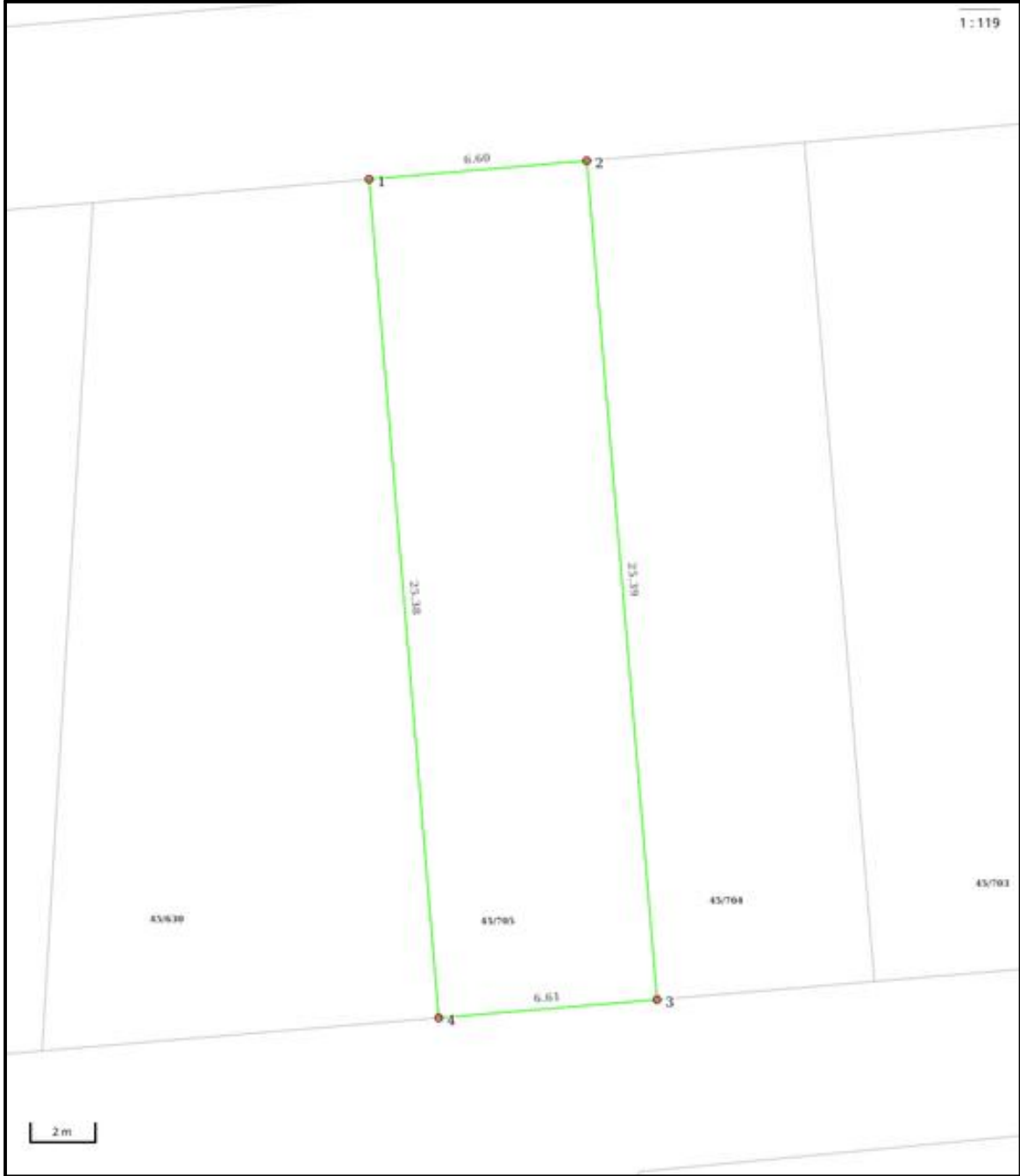
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA		Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Ole I. Bores veg 87		Bolig	128,0		Kjøkken	4	1	2	
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	70,0		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	128,0		Igangset.till.:	08.09.2021			
Energikilde:		BRA annet:			Ferdigattest:	25.05.2022			
Oppvarming:		BRA totalt:	128,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:			1	
Bygningsnr:	300944644				Antall etasjer:			2	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,0		64,0				
H02			64,0		64,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 705 i 1120 KLEPP kommune



Gårdsnummer 45, Bruksnummer 705 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelar
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 705 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 167,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 504,11	304 074,68	6,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 521 505,25	304 081,18	25,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 521 480,25	304 085,56	6,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 521 479,11	304 079,05	25,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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.



Energiattest



Adresse Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE	
Dato for energimerking 01.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-362231
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300944644
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 705
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 128,0 m²	Oppvarmet bruksareal 128,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
84,07



Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

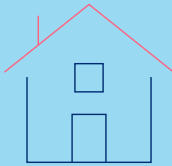
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ole I. Bores veg 87, 4351 KLEPPE. Gnr. 45, bnr. 705, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260060
Megler: Britt Fagerland, mobil: 95921585, e-post: fagerland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

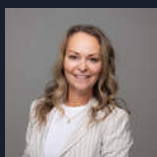
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Britt Fagerland

Eiendomsmegler / Salgssjef
959 21 585
fagerland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no