

# PROAKTIV

## Modernisert og påkostet familiebolig

Etablert, rolig og barnevennlig  
nabolag i Verdalen.

SOLSLETTA 15



## 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

Brøsetveien 168,  
7069 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

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@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

### 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

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • 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/KLEPP

Modernisert og påkostet familiebolig med 5 soverom, garasje og romslig tomt.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Solsletta 15, 4351 KLEPPE

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 45, bnr. 361, i Klepp kommune

**Prisantydning:** 5.990.000,-

**Omkostninger:** 168.740,-

**Totalpris:** 6.158.740,-

**Kommunale avgifter:** 14.949,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1974

**Rom/soverom:** 7/5

**BRA:** 228 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 205 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** 1 garasje, samt god plass til parkering i eget gårdsrom.

**Tomt:** 687,9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn D.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	124		
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:  
**Kjersti Birkeland**



**Kjersti Birkeland**  
Eiendomsmegler  
**Mobil:** 977 75 784  
**E-post:** birkeland@proaktiv.no

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

## KJERSTI BIRKELAND

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

### Din lokale megler

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne. Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.

Eiendomsmegler  
**Kjersti Birkeland**



«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.

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!

### 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  
**Tlf.:** 51 48 22 00  
**E-post:** jaeren@proaktiv.no



# 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

Solsletta 15 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Verdalen i Klepp kommune. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og gode omgivelser for både barn og voksne.

Området er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort avstand til både Bore skole (barne- og ungdomsskole) og barnehager i nærområdet. Dette gir en enkel og trygg skolevei. I tillegg ligger Voll idrettslag i nærheten, med gode idretts- og aktivitetstilbud for både barn og voksne.

Verdalen kjennetegnes av et trivelig bomiljø med nærhet til åpne grøntområder og det karakteristiske jærlandskapet. Her er det gode muligheter for turer og friluftsliv, samt fine gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å komme seg rundt i området.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sporafjellvegen Linje X44, 58, 59, 62	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 🚶 7.8 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚶
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 🚶 26 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	11 min 🚶 1 km

## VARER/TJENESTER

📦 Jærhagen	19 min 🚶
🏪 Apotek 1 Jærhagen	19 min 🚶

## SPORT

⚽ Sollia ballløkke Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Orstadforen ballplass Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊 MOVA Klepp	20 min 🚶
🏊 Sport 4 you (Stangeland Arena)	11 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

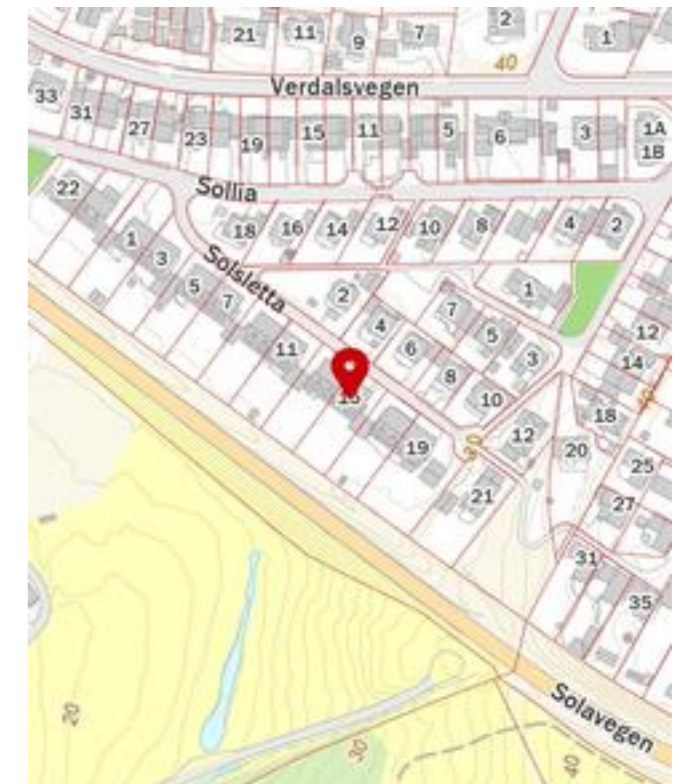
🚗 Kleppeloen parkering	13 min 🚶
------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Klepp sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr et variert utvalg av servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, handel, servering og øvrige nødvendige fasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området.

Solsletta 15 tilbyr dermed en god kombinasjon av rolig og barnevennlig beliggenhet, nærhet til skole og fritidstilbud, samt kort vei til sentrum og alle daglige behov.

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

#### 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.



#### SKOLER

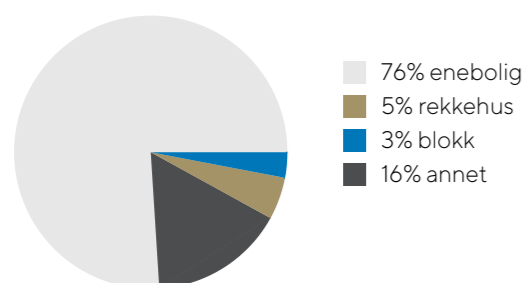
Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	9 min 2.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.7 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	15 min 7.8 km

#### BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 160 barn	11 min 0.9 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	15 min 1.3 km
Vasshus gardsbarnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 3.4 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL SOLSLETTA 15

Vi starter utendørs – boligen har stor tomt, hvor det er mye boltreplass både i hagen og i gårdsrom.

## Parkering

I garasje, samt god plass til parkering i eget gårdsrom.

## Tomtestørrelse

687 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, og singel i gårdsrom

## Garasje:

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Saltak som er tekket med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Port m/port åpner.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bolig:

Bolig som er oppført med grunnmuren i betongstein.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Taket har saltaksform tekket med takstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Takrenner/nedløp i plast.

Vindu og dører med isolerglass.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Det er etablert skorstein med heldekkende beslag.





**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 og 20 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått TG 2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Kryp Kjeller

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunn, mur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

**BYGNINGSSAKSKYNDIG**

Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 5. juni 2026)

-



SKJERMET OG SOLRIK  
HAGE



# VELKOMMEN INN!

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

## Areal

Tomannsbolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 119 kvm

Total BRA: 119 kvm

2. etasje

BRA-i: 86 kvm

Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 33 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 23 kvm

Total BRA: 23 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.

## Standard

Litt om boligen:

- Innholdsrik familiebolig med hele 5 soverom og 2 stuer.
- God og gjennomtenkt planløsning over to etasjer.
- To lekre bad renoverert i 2024 og 2026.
- Nytt rør-i-rør system (2026) til bad og kjøkken.
- Oppgradert elektrisk anlegg med nye kurser, spotter, sikringer og belysning.
- Flere nye vinduer og terrassedør (2025-2026).
- Garasje og gode lagringsmuligheter.
- Stor og solrik hage - perfekt for både lek og avslapning.
- Etablert, rolig og barnevennlig nabolag.
- Kort vei til alt man trenger i hverdagen.

## Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue.

Varme i gulvet på baderommene og begge soverommene i første etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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





### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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

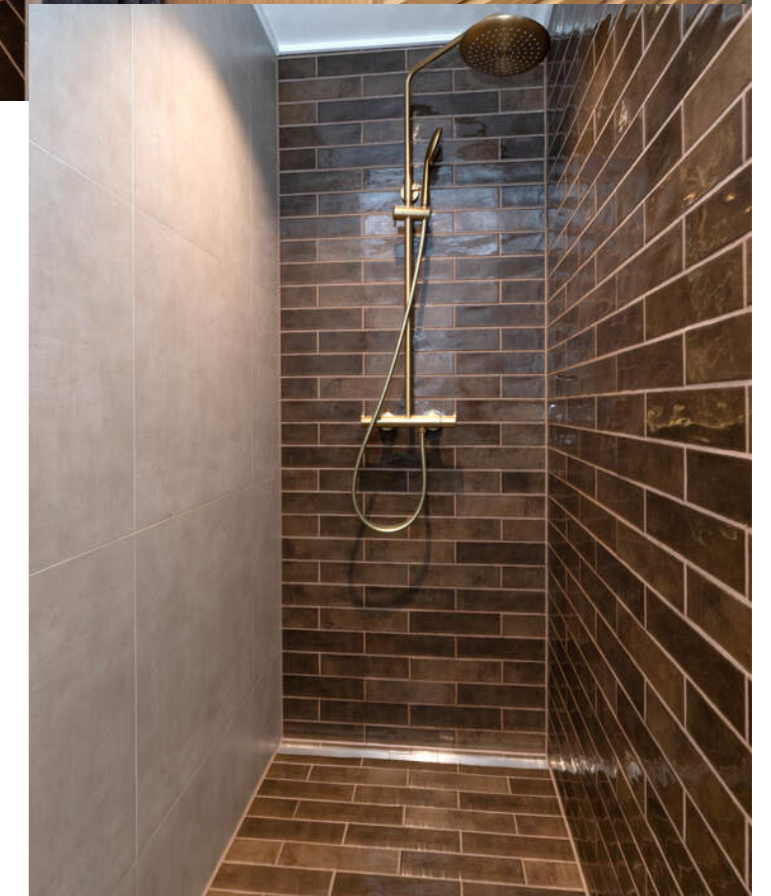
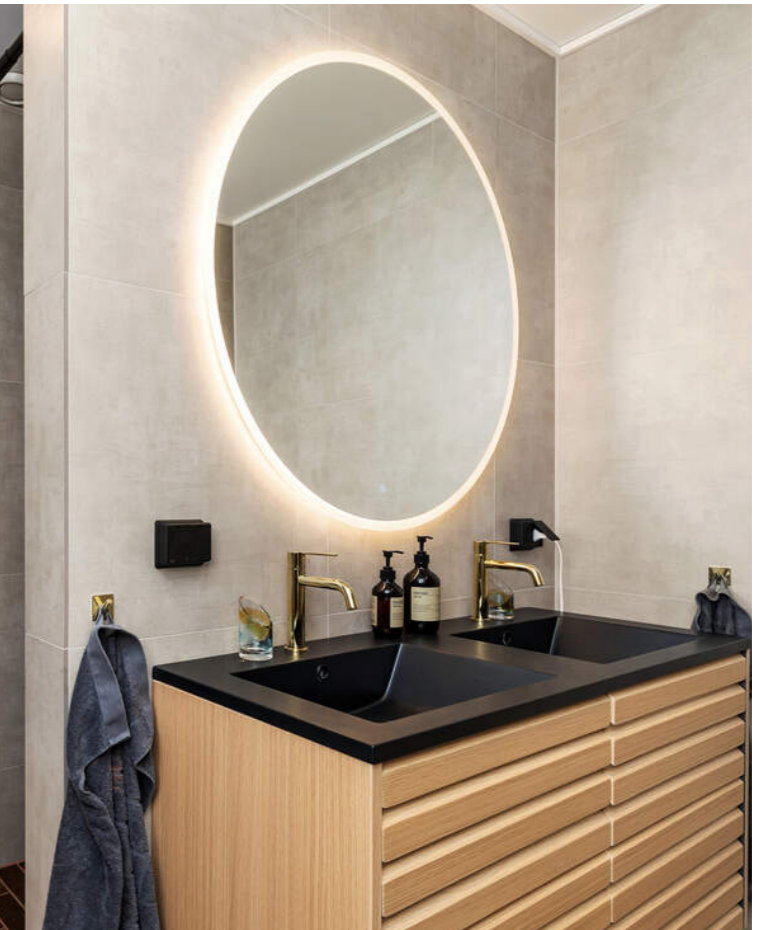
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.







# BAD 1. ETG

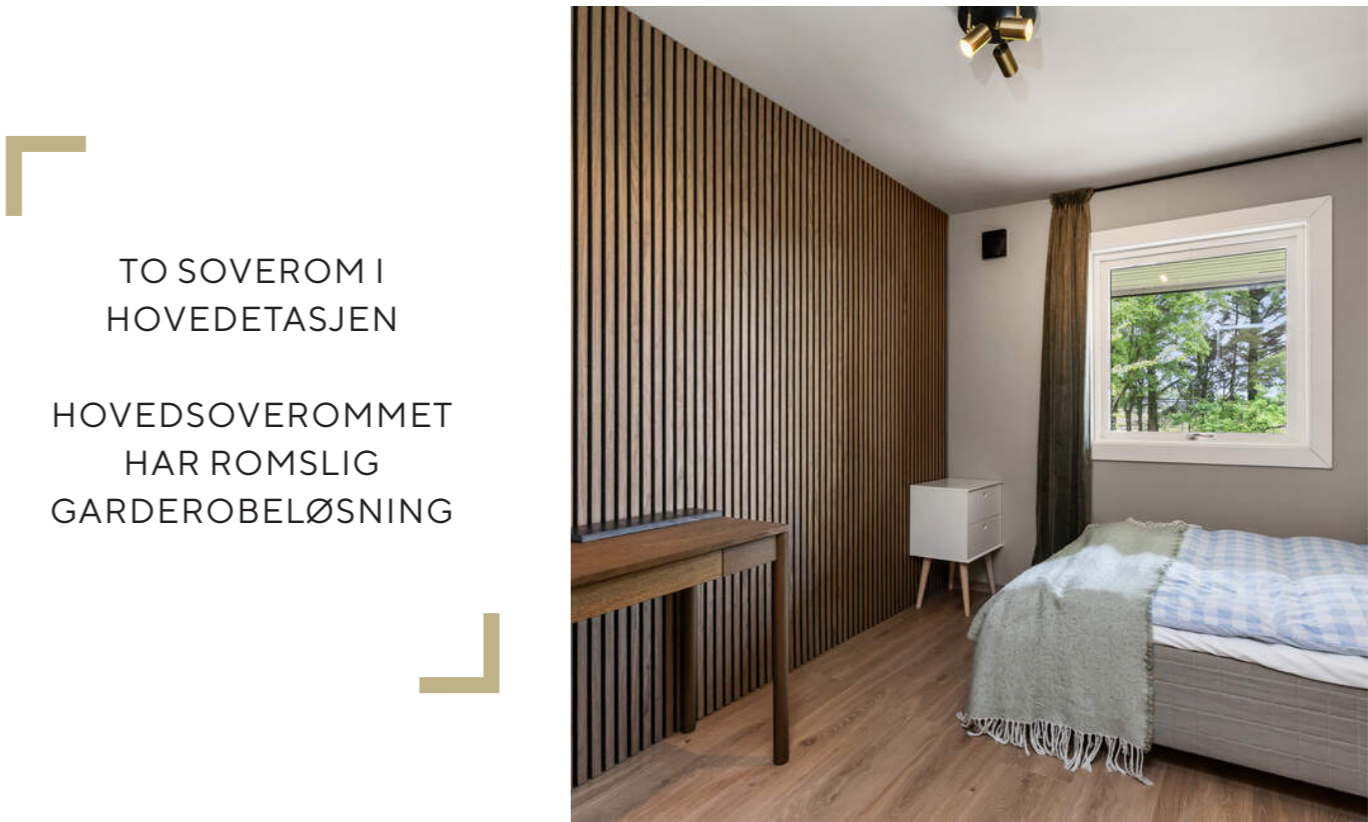


DELIKAT OG INNBYDENDE



# BAD 2. ETG





TO SOVEROM I  
HOVEDETASJEN

HOVEDSOVEROMMET  
HAR ROMSLIG  
GARDEROBELØSNING



3 SOVEROM PÅ LOFTET

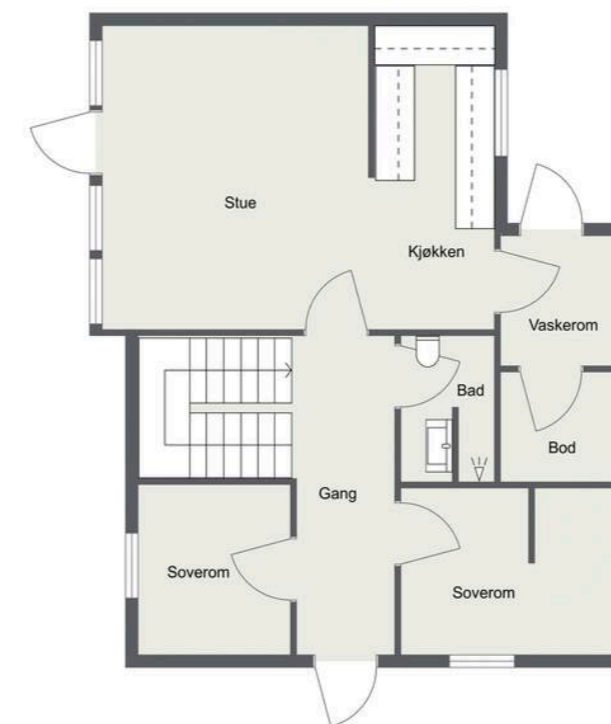




STOR OG MODERNISERT  
LOFTSTUE

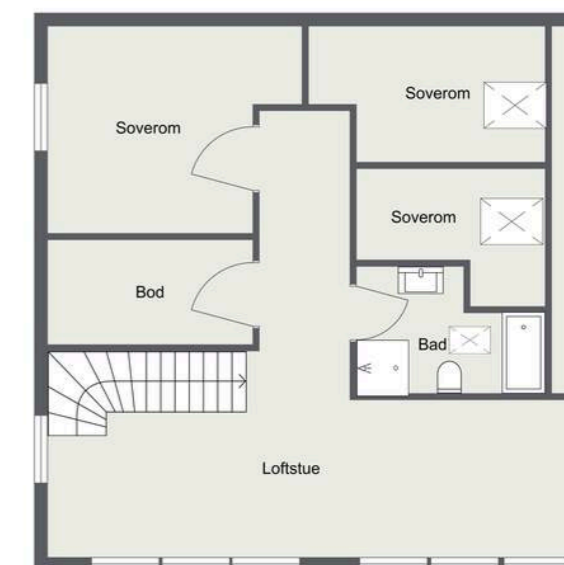
# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målestokk.  
Avsk. av forbruker.

BRUKSLOST  
FOTOGRAF



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målestokk.  
Avsk. av forbruker.

BRUKSLOST  
FOTOGRAF

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.189.703,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.758.810,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for hele 2025 totalt kr 14 949,-. Det faktureres etter forbruk to ganger pr år. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

14.949,- for 2025

### 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.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

2024 – Totalrenovering av bad i 1. etasje med nytt rør-i-rør-system, baderomsmøbler, varmekabler, belysning og helflising – utført av VB Bryne og AVE Elektro

2025 – Montering av nye vinduer og terrassedør i stue/kjøkken – utført av tømmer (utført på fritid)

2025 – Ny kjøkkenkurs, stikk til kjøleskap og stikk over benk i forbindelse med nytt kjøkken – utført av ASI Elektro

2025 – Ombygging av soverom i underetasje ved åpning mellom tidligere bod og soverom – utført av eier

2026 – Totalrenovering av bad i 2. etasje med nytt rør-i-rør-system, baderomsmøbler, varmekabler, belysning og flislegging –

utført av Mæland Rør og Rønning Elektro

2026 – Montering av nye vinduer i trapp og soverom i 1. etasje – utført av eier

2026 – Montering av nye vinduer i stue og soverom på sørsiden i 2. etasje – utført av eier

2026 – Installasjon av nye spotter, stikkontakter, lys og brytere i 1. etasje – godkjent av Rønning Elektro

2026 – Oppgradering av elektrisk anlegg i 2. etasje med større sikringer, nye lyskilder, stikkontakter og brytere – utført av Rønning Elektro

2026 – Etablering av nytt rør-i-rør-system til begge bad og kjøkken – utført av Mæland Rør og Aase Rør



2026 – Montering av nye friskluftsentil og ny ventilatorhette over komfyr – utført av eier

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Midlertidig brukstillatelse gitt 05.03.1975 på følgende vilkår:

- Oppføring av trapper med rekkverk og terrasse Planering.
- Skade på takstoler må utbedres på loft.

Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. / Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det gjøres oppmerksom på at deler av soverom i første etasje er oppført som sportsbod og klesbod i originale tegninger. Det er søkt om bruksendring av rommet til Klepp kommune den 02.06.2026 om at disse arealene blir omgjort til hoveddel, og blir en del av eksisterende soverom. Det er uvisst om slik godkjenning vil bli gitt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til søknadene. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

Det foreligger ikke innvendige tegninger av loftet hos Klepp kommune. Det er søkt om bruksendring til boligformål med etablering av bad, tre soverom, bod og loftstue. Søknad ble sendt Klepp kommune den 02.06.2026. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til søknaden. I ytterste

konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 5. mars 1975

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/45/361:

16.09.1974 - Dokumentnr: 6061 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser

29.05.1975 - Dokumentnr: 3854 - Erklæring/avtale Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

Reguleringsplan

Id: 2070

Navn: Verdalen – endring nr 4

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 03.04.1973

Delarealer:

Delareal: 671 kvm

Formål: Boliger

Reguleringsplan

Id: 2020

Navn: Reguleringsplan for Verdalen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.05.1968

Kommuneplaner:

Kommuneplan

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

## Kjerneinformasjon

Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer:  
Delareal: 688 kvm  
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

### 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 16. april 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
149 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 158 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

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 eiendomsmeglingsforetak 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.

## Kjerneinformasjon

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering 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. Rekvirering 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 budkjema 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 viderefordre 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

## Kjerneinformasjon

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

### 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

Jan Isaksen Pettersen

### 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 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 890 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 4 100,00, Markedspakke kr 10 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00. Sum faste vederlag kr. 39 050.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00 Totale kostnader kr. 39 892,-

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere

avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. 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, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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: Söderberg & 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.

### 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

5.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Adresse <b>Solsletta 15, 4351 KLEPPE</b>	
Dato for energimerking <b>04.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-307363</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>117821617</b>
Gårdsnummer <b>45</b>	Bruksnummer <b>361</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

Byggeår <b>1974</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>205,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>205,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**217,81 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>199,51 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>40 900 kWh</b>
--	---

Ommundsen & Birkeland  
AS



## Egenerklæring

Solsletta 15, 4351 KLEPPE

03 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solsletta 15	Solsletta 15	

### 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?

01.04.2024

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.

Fra overtakelsesdato 01.04.2024

### Informasjon om selger

Selger

Pettersen, Jan Isaksen

### 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.

**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**2.1.1 Navn på arbeid**

Bad 1. egt

**2.1.2 Årstall**

2024

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovasjon av bad i 1. egt. Rorlegger har utført arbeid ifb m rør i rør, og montering av baderoms møbler. Elektriker har installert eller godkjent tilhørende produkter som, lys, varmekabler, brytere. Flislegger har utført det arbeid som kreves ifb m heiflisning av bad. U.t har selv lagt opp rør med kabler samt varmekabler etter elektrikers instruks og godkjenning.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

VB bryne. Og AVE elektro

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**2.2.1 Navn på arbeid**

Bad 2. egt

**2.2.2 Årstall**

2026

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovasjon av bad i 2. egt. Rorlegger har utført arbeid ifb m rør i rør, og montering av baderoms møbler. Elektriker har installert eller godkjent tilhørende produkter, lys, varmekabler, brytere. Flislegger har utført det arbeid som kreves ifb m flislegging på gulv.

**2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Mæland rør, Ronning Elektro

**2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**2.3.1 Navn på arbeid**

Riving og klargjøring, bad 1. og 2. egt

**2.3.2 Årstall**

2024

**2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

U.t har selv utført rivningsarbeid ifb m oppføring av nye bad i 1. og 2. egt. (Bad 1. egt 2024) (bad 2. egt 2026) Hvorav opprettelse av lettvegg, montering av baderomspanel samt gips i tak.

Side 2

**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**4.1.1 Navn på arbeid**

Nye vinduer og terrassedør i stue/kjøkken

**4.1.2 Årstall**

2025

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tomrer har montert nye vinduer og terrassedør i stue/kjøkken 1. egt.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Utført på fritid

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**4.2.1 Navn på arbeid**

Vinduer 1. egt

**4.2.2 Årstall**

2026

**4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er montert nye vinduer og tilhørende arbeid i trapp, sov 1 og 2 i 1. egt

**4.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.3.2 Årstall**

2026

**4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert nye vinduer i stue og soverom på sorsiden av huset i 2. egt. Med det medfølgende arbeid dette behøver.

**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?**

Side 3



Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
Det er kjent at det er fuktig i krypkjelleren. Tilstanden har ikke utviklet seg siden kjøp i 2024

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
- 10.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid kjøkken
- 10.1.2 Årstall  
2025
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Ny kurs stekeovn Stikk for kjøleskap Stikk over benk
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Asi Elektro
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja  Nei
- 10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Arbeid nevnt over ifb m nytt kjøkken
- 10.2.1 Navn på arbeid  
1. egt
- 10.2.2 Årstall  
2026
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært  Ufaglært
- 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det er installert nye spotter og stikk samt lys m. Brytere som er godkjent av elektriker.
- 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Rønning elektro

Side 4



10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.3.1 Navn på arbeid  
2. egt

10.3.2 Årstall  
2026

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det er installert nye og større sikringer. Nye lyskilder i tak. Nye stikkontakter. Nye brytere

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Rønning Elektro

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

- 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
- 13.1.1 Navn på arbeid  
Rør i rør
- 13.1.2 Årstall  
2026
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det er lagt opp helt nytt rør i rør system, begge bad og kjøkken er omfattet. Gjenstår vv.b, vask på vaskerom og ut til hageslange.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Mæland rør og Aase Rør
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

Side 5



14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Friskluftsventil

16.1.2 **Årstall**  
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Montert sorte friskluftsventiler samt byttet ventilatorhette over komfyr

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Kjent sprekk ved kjøp av bolig i 2024, ingen åpenbar utvikling

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Kosmetisk endring av vegg bak ildsted, murt lekablokker og pussmur over for slett finish på vegg.

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har vært mus. Alle tatt med musefelle. Tettet hull ved oppsett av nytt kjøkken. Ikke vært mus etter dette

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 søknadspålytende tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Opnet mellom tidligere bod og soverom (walkin på soverom nede), medførte større soverom.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspålytende

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 sjanse for eiendommen eller nrområdet?**

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



Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

U.t har selv installert og koblet belysning og stikk ved sov 1 og 2, stue og kjøkken i 1. egt. Elektrikker ffrå rønning har gått over arbeidet i etterkant og går go for installasjonene.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Egenerklæringskjema

Name **Jan Isaksen Pettersen** Date **2026-06-03**

Identification

 Jan Isaksen Pettersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jan Isaksen Pettersen

03/06-2026  
09:09:26

BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport



Tomannsbolig

Solsletta 15 , 4351 KLEPPE

KLEPP kommune

# gnr. 45, bnr. 361

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 13152-1300

Referansenummer: NC1134

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



Medlem av



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 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.

## 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 fuktøk.

### 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



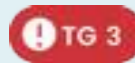
#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bolig som er oppført med grunnmuren i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket har saltaksform teknet med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, 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.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer og pvc vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke. Det er etablert skorstein med heldekkende beslag.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom 1. etg

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Rommet har vask, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert med naturlig ventilasjon.

#### Bad 1. etg

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert

toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

#### Bad 2. etg

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør-i-rør) fra 2025, og noe kobber med plastkappe fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe fra 2019. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegg er stedvis oppgradert.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1974. Bygningen har grunnmur i betongstein. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

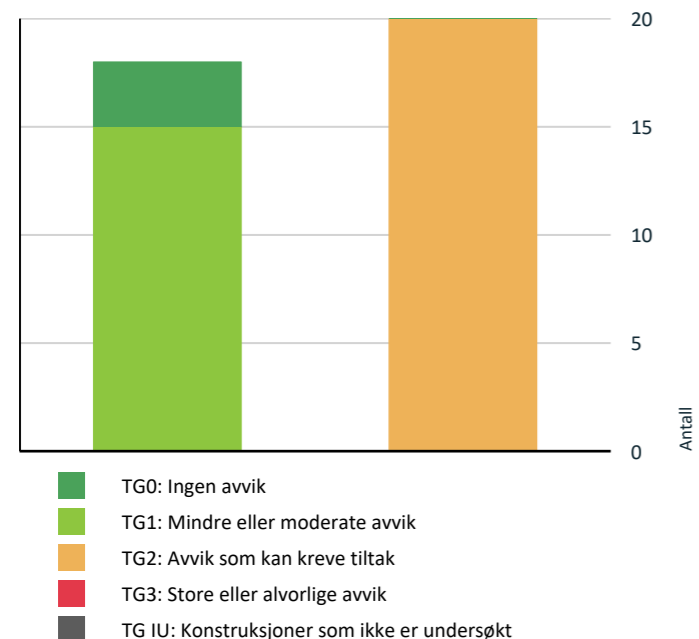
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Garasje

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Det er avvik:  
  
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.  
  
Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
  
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringsstidspunktet.
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Det registreres fuktmerker, krakelering og begynnende overflateslitasje i karm på takvindu. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringsdagen.
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Det registreres stedvis noe bruks-/værslitasje på utvendige karmen, pakninger og hengsler.  
  
Krypkjeller har adkomst via dør/luke i grunnmuren. Det er registrert råteskader i dør/luke.
- Innvendig > Krypkjeller** [Gå til side](#)  
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.  
  
Det er registrert hull i asfaltplatene i himlingen til krypkjelleren, med eksponert isolasjon og treverk. Det registreres også fukt på grunnen og saltutslag på grunnmursvegger, som er symptomer på fuktpåvirkning i krypkjelleren.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
  
Rør til varmtvannsbereder er utført i kobberrør fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
  
Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
  
Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrifter, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.  
  
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
  
Dreneringen fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Det registreres saltutslag på innsiden av grunnmuren. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom muren.
- Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
  
Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
  
Det er ikke registrert tilfredsstillende membranoppbrett på terskel.  
Gulv har noe fall, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
  
Gulv har ikke mot sluk.  
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
  
Sluk og membran er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid på 25 år.  
Membran er ikke synlig i sluk, og det kan derfor ikke bekreftes om den er tett løsning.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Sanitærutstyr fremstår eldre og stedvis slitt, påregnelig med utskiftning ved en evt. renovering av rommet.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
  
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
  
Membranoppbrett ved terskel er ikke synlig tilgjengelig for kontroll.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Sammendrag av boligens tilstand

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

1974

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse****Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

**Vurdering av avvik:**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

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

Økt alder gir høyere risiko for utettheter. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En evt utskiftning kan sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Det er ikke takluke for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringdagen, og tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har vinduer av tre og pvc, med 2-lags og 3-lags glass. Varierende alder, stedvis slitasje i karm, pakninger og hengsler/beslag. Vinduer i trapp og soverom i 1. etasje, samt vinduer i stue og soverom på sørsiden i 2. etasje, er skiftet ut i 2026.

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

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.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker, krakelering og begynnende overflateslitasje i karm på takvindu. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflateskader og slitt overflatebehandling kan over tid føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket.

Anbefaler vedlikehold av karm og overflatebehandling for å begrense videre skadeutvikling og ivareta vinduets levetid.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har 2 eldre ytterdører, og 1 terrassedør som fremstår noe nyere. Normalt vedlikehold er påregnelig.

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe bruks-/værslitasje på utvendige karm, pakninger og hengsler.

Krypkjeller har adkomst via dør/luke i grunnmuren. Det er registrert råteskader i dør/luke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av materialer.

Anbefaler utbedring eller utskifting av dør/luke til krypkjeller. Videre nedbrytning av døren kan medføre redusert tetthet og økt risiko for at vann og skadedyr tar seg inn i krypkjelleren.

# Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Dør til krypkjeller

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Normalt vedlikehold er påregnelig.

## 1 TG 1 Skorstein over tak

### Beskrivelse

Det er etablert skorstein med heldekkende beslag. Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige sprekker eller skader. Det ble ikke registrert fuktinnsig eller andre avvik ved befaring.



## INNVENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser om at de fleste overflater er pusset opp i perioden 2024-2026.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Krypkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Krypkjelleren var tilgjengelig for visuell inspeksjon via utvendig dør/luke mellom garasje og bolig.

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, da slike rom kan være utsatt for grunnfukt, kondens og begrenset luftsirkulasjon. Det er derfor viktig med god ventilering og jevnlig kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuell fuktpåvirkning, råte eller skadedyr over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er registrert hull i asfaltplatene i himlingen til krypkjelleren, med eksponert isolasjon og treverk. Det registreres også fukt på grunnen og saltutslag på grunnmursvegger, som er symptomer på fuktpåvirkning i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Åpninger i asfaltplatene medfører at isolasjon og trekonstruksjoner blir eksponert for det fuktige miljøet i krypkjelleren. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene. Anbefaler tetting av hullene og videre oppfølging av fuktforholdene i krypkjelleren.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.



Hull i asfaltplate



Trapp til luke i bod



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekke / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten. Ved sprekke eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).



Bom i fliser

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall på gulv er målt til 2 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til topp gulv ved dørterskelen er 30 mm. Membranoppbrett er ikke tilgjengelig for kontroll.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert tilfredsstillende membranoppbrett på terskel. Gulv har noe fall, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

# Tilstandsrapport

Relativt flatt gulv og manglende membranoppbrett ved terskel kan medføre at eventuelt vannslø eller lekkasjevann renner ut av våtrommet. Dersom gulv ikke har fall (1:100), må membran føres opp 15 mm på terskel, samt 25 mm på vegger for å tilfredsstille dagens krav.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekke / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten. Ved sprekke eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).



Tape markerer bom i flis

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Sanitærutstyret fremstår nytt, uten registrerte skader eller slitasje.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall på gulv er utført uten fall. Membraner ikke synlig for kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Gulv har ikke mot sluk.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende fall kan medføre at eventuell lekkasje eller søl ikke ledes mot sluket, og vann kan bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Fallforholdene bør vurderes utbedret ved en fremtidig oppgradering av rommet, slik at vann ledes mot sluk i henhold til dagens krav.

Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membran er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid på 25 år.

Membran er ikke synlig i sluk, og det kan derfor ikke bekreftes om den er tett løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringsstidspunktet. Jevnlign tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.

Videre kontroll anbefales, samt utbedring ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har vask, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr fremstår noe slitt, utskiftning er påregnelig ved en fremtidig renovering av vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr fremstår eldre og stedvis slitt, påregnelig med utskiftning ved en evt. renovering av rommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av sanitærutstyr i forbindelse med en fremtidig oppgradering eller renovering av våtrommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Det er ikke installert mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

#### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk som sikrer god luftutskifting. Begrenset ventilasjon kan over tid føre til økt fuktbelastning og redusert inneklima.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

# Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Eier opplyser at en mindre glippe mellom baderomsplatene i dusjsonen er utbedret med våtromssilikon.

Overflatene fremstår som nye, uten registrert bruksmerker eller skader på befaringdagen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er utført uten fall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til topp gulv ved dørterskelen er 30 mm. Membranoppbrett ved terskel er ikke synlig for kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranoppbrett ved terskel er ikke synlig tilgjengelig for kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av membran oppbrett på terskel.

For lav eller manglende membran oppbrett gir redusert sikkerhet mot vann på gulv og øker risikoen for vanninntrengning/overløp ved større vannmengder.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Sanitærutstyret fremstår nytt uten registrerte skader eller slitasjer.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

#### 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.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør-i-rør) fra 2025, og noe kobber med plastkappe fra byggeår.

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

#### Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Rør til varmtvannsbereider er utført i kobberrør fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering/renovering av rommet vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Tilstandsrapport



### IG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eieropplyser om at avløpsrør til kjøkken og våtrom er byttet. Bunnledninger er fra byggeår.

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.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader i boliger.

### IG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befarings.

### IG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2019.

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 eskaleres.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### IG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner  
SOLSLETTA 15

## Tilstandsrapport

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrifter, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil.

Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.



### 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 bygnings sakkyndig 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-anlegg er stedvis oppgradert.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

1974

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringskap

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

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

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Dreneringen fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre drenering kan ha redusert evne til å lede bort vann, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur over tid. Jevnlig kontroll anbefales, og fornyelse bør vurderes ved tegn til nedsatt funksjon.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Grunnmur er besiktiget fra krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres saltutslag på innsiden av grunnmuren. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktvandring gjennom grunnmuren kan bidra til forhøyet fuktbelastning i krypkjelleren og gi mindre gunstige forhold for tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefaler jevnlig kontroll av krypkjelleren med tanke på fuktforhold, god ventilasjon og eventuell utvikling av skader.



## TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng omkring boligen er stedvis flatt.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak med terreng om det skulle vises seg at det forekommer vannansamlinger omkring eiendommen.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

For å lukke avvikene må håndløpere monteres.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2001

#### Kommentar

Iht. fremlagte tegninger

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Saltak som er teknet med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Port m/port åpner.

## Merknader:

Noe fuktmerker og overflateslitasje i dør og vinduer.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	119			119	33
2. Etasje	86			86	
<b>SUM</b>	<b>205</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, bod		
2. Etasje	Gang, stue, bad, bod, 2 soverom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** 2024 – Totalrenovering av bad i 1. etasje med nytt rør-i-rør-system, baderomsmøbler, varmekabler, belysning og helflising – utført av VB Bryne og AVE Elektro  
2025 – Montering av nye vinduer og terrassedør i stue/kjøkken – utført av tømmer (utført på fritid)  
2025 – Ny kjøkkenkurs, stikk til kjøleskap og stikk over benk i forbindelse med nytt kjøkken – utført av ASI Elektro  
2025 – Ombygging av soverom i underetasje ved åpning mellom tidligere bod og soverom – utført av eier  
2026 – Totalrenovering av bad i 2. etasje med nytt rør-i-rør-system, baderomsmøbler, varmekabler, belysning og flislegging – utført av Mæland Rør og Rønning Elektro  
2026 – Montering av nye vinduer i trapp og soverom i 1. etasje – utført av eier  
2026 – Montering av nye vinduer i stue og soverom på sørsiden i 2. etasje – utført av eier  
2026 – Installasjon av nye spotter, stikkontakter, lys og brytere i 1. etasje – utført av Rønning Elektro  
2026 – Oppgradering av elektrisk anlegg i 2. etasje med større sikringer, nye lyskilder, stikkontakter og brytere – utført av Rønning Elektro  
2026 – Etablering av nytt rør-i-rør-system til begge bad og kjøkken – utført av Mæland Rør og Aase Rør  
2026 – Montering av nye friskluftsentil og ny ventilatorhette over komfyr – utført av eier

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>23</b>			

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Jan Isaksen Pettersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	361		0	687.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Solsletta 15							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Pettersen Jan Isaksen							

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

## Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

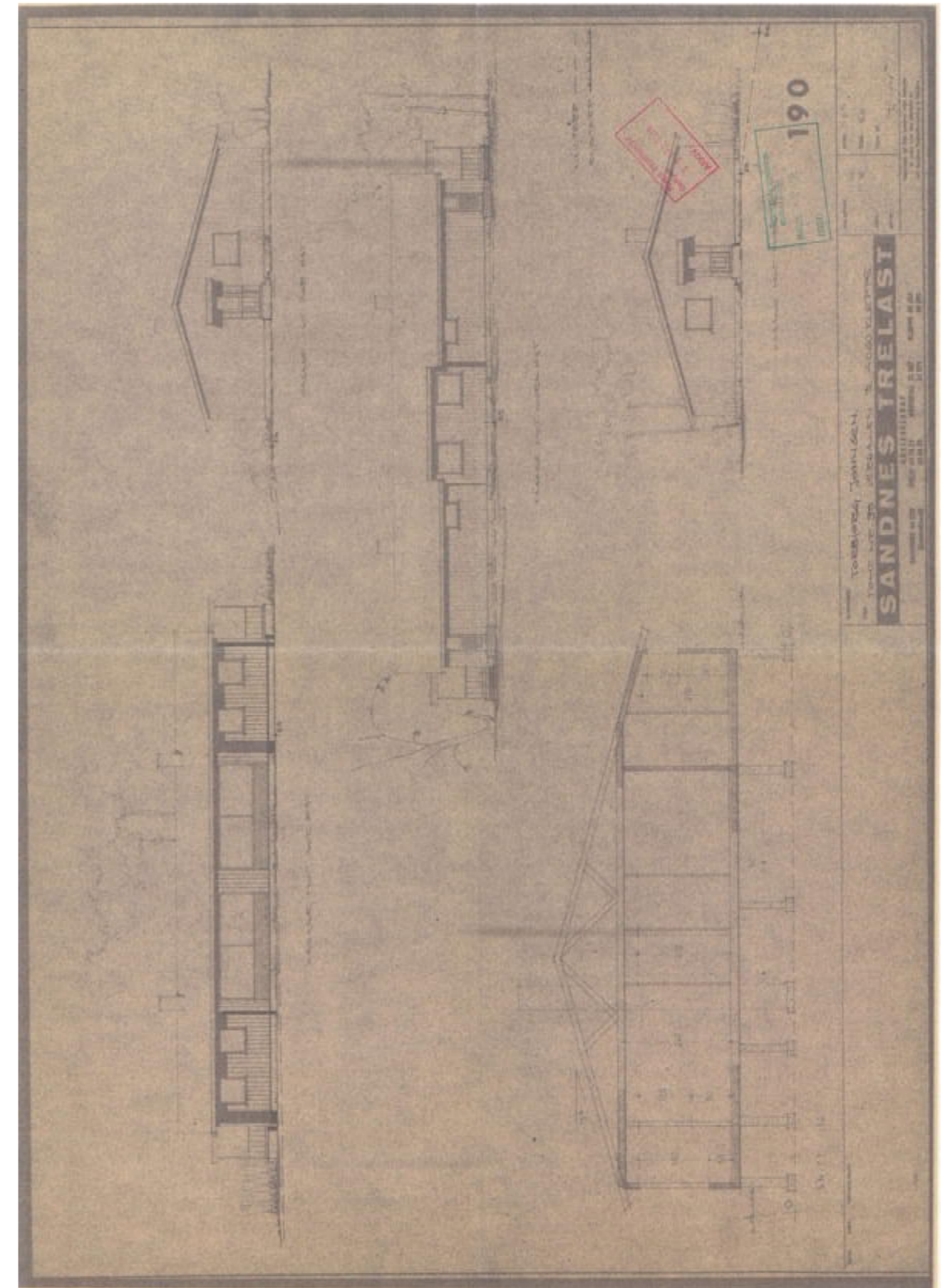
Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

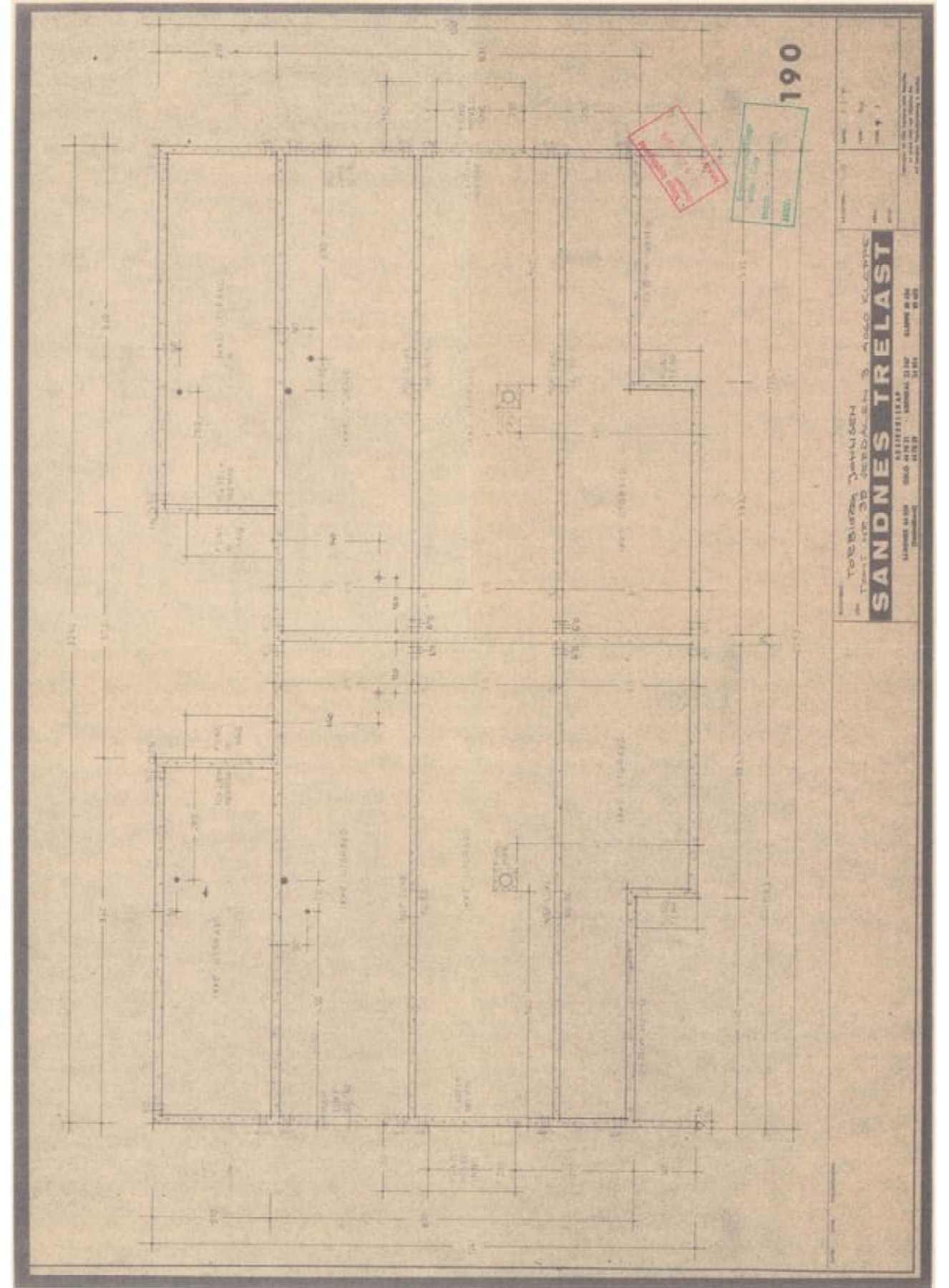
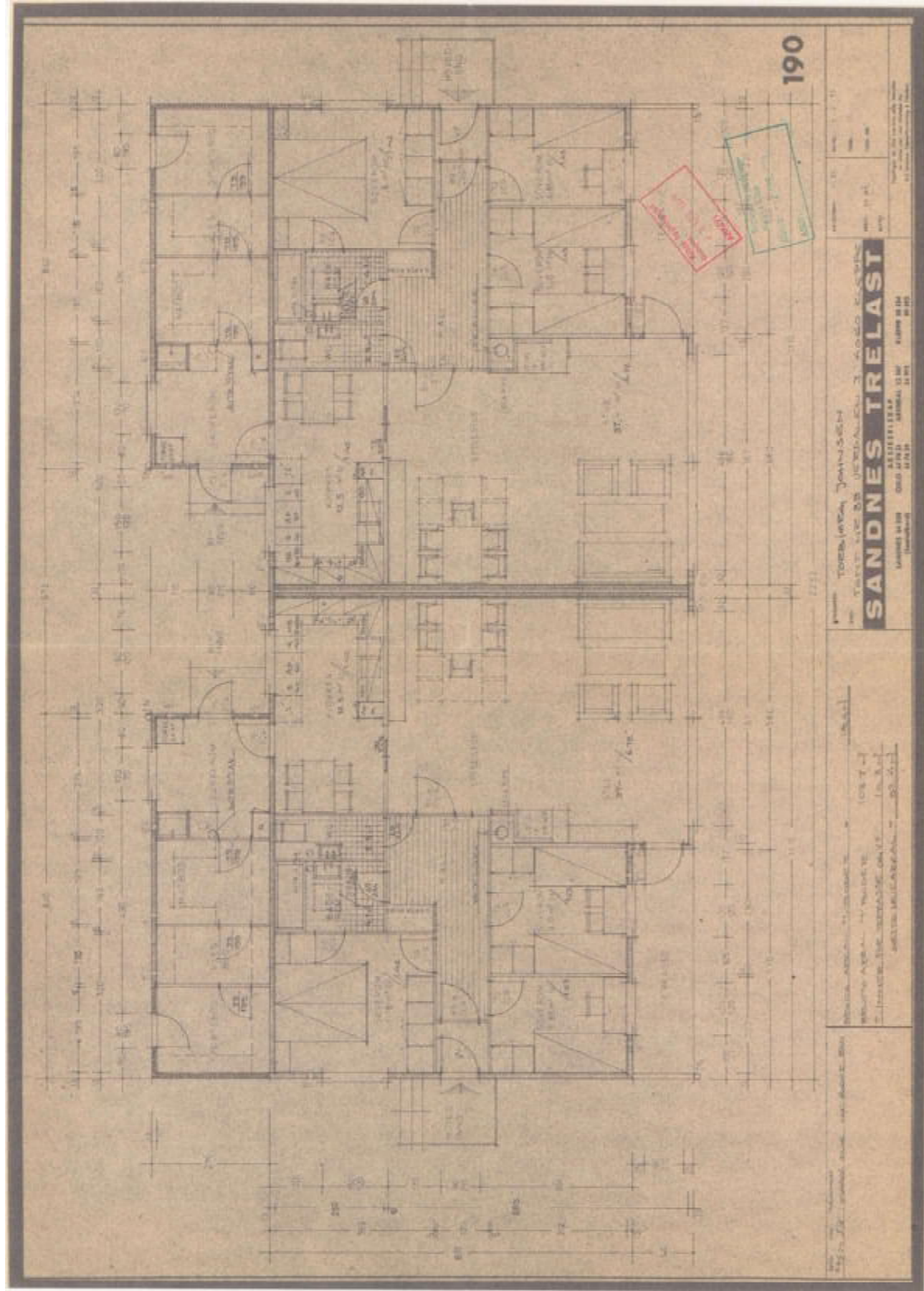
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

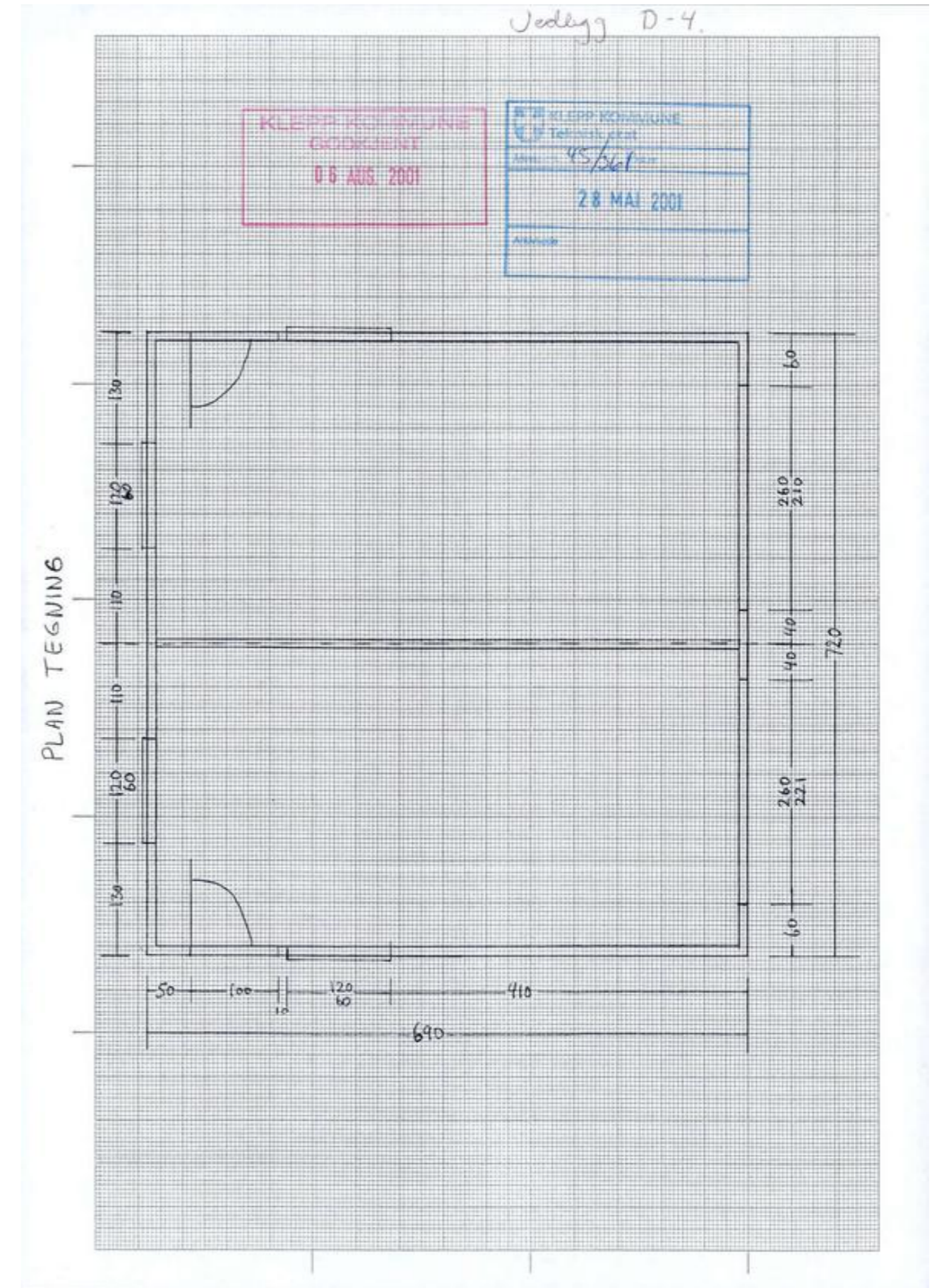
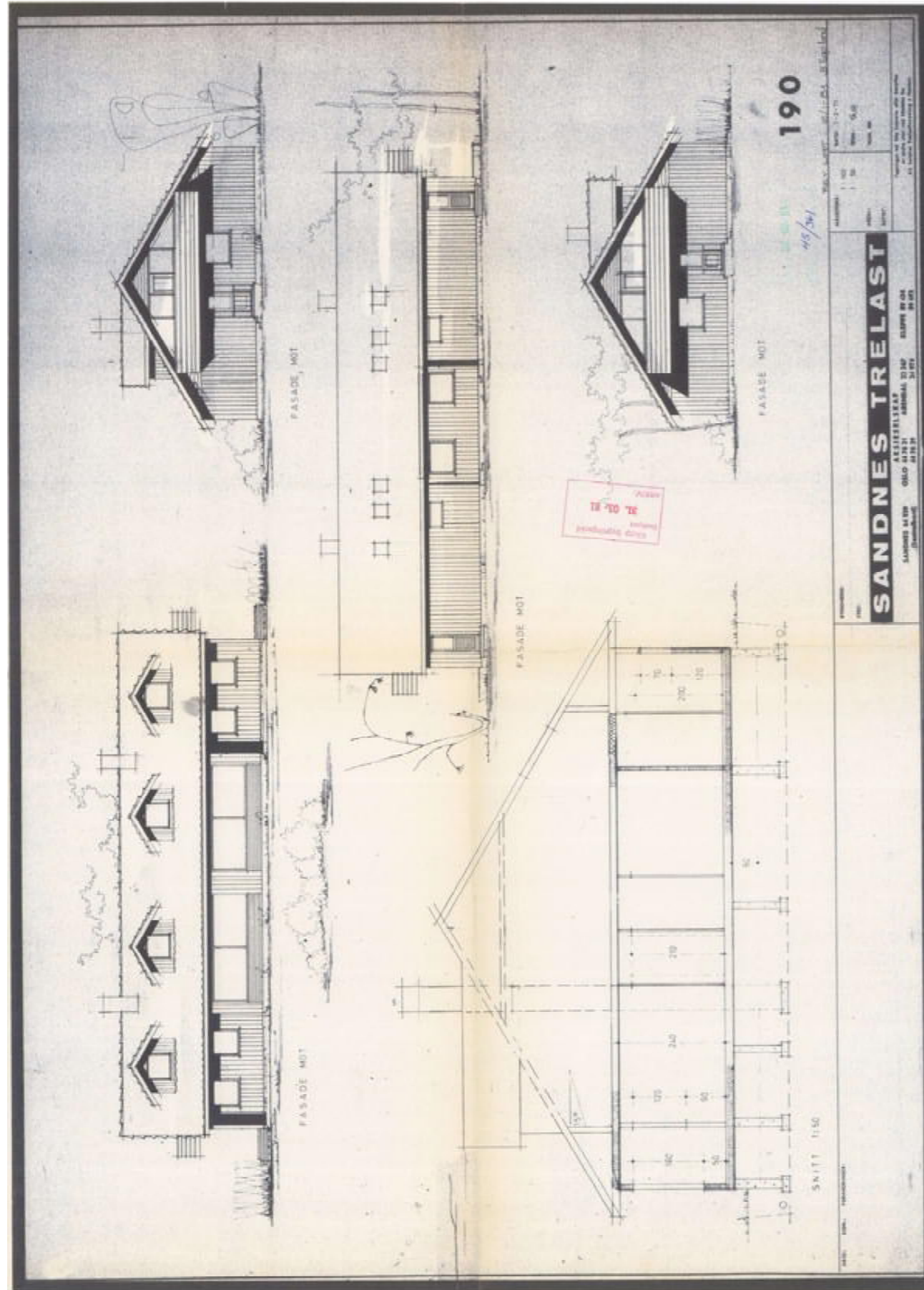
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

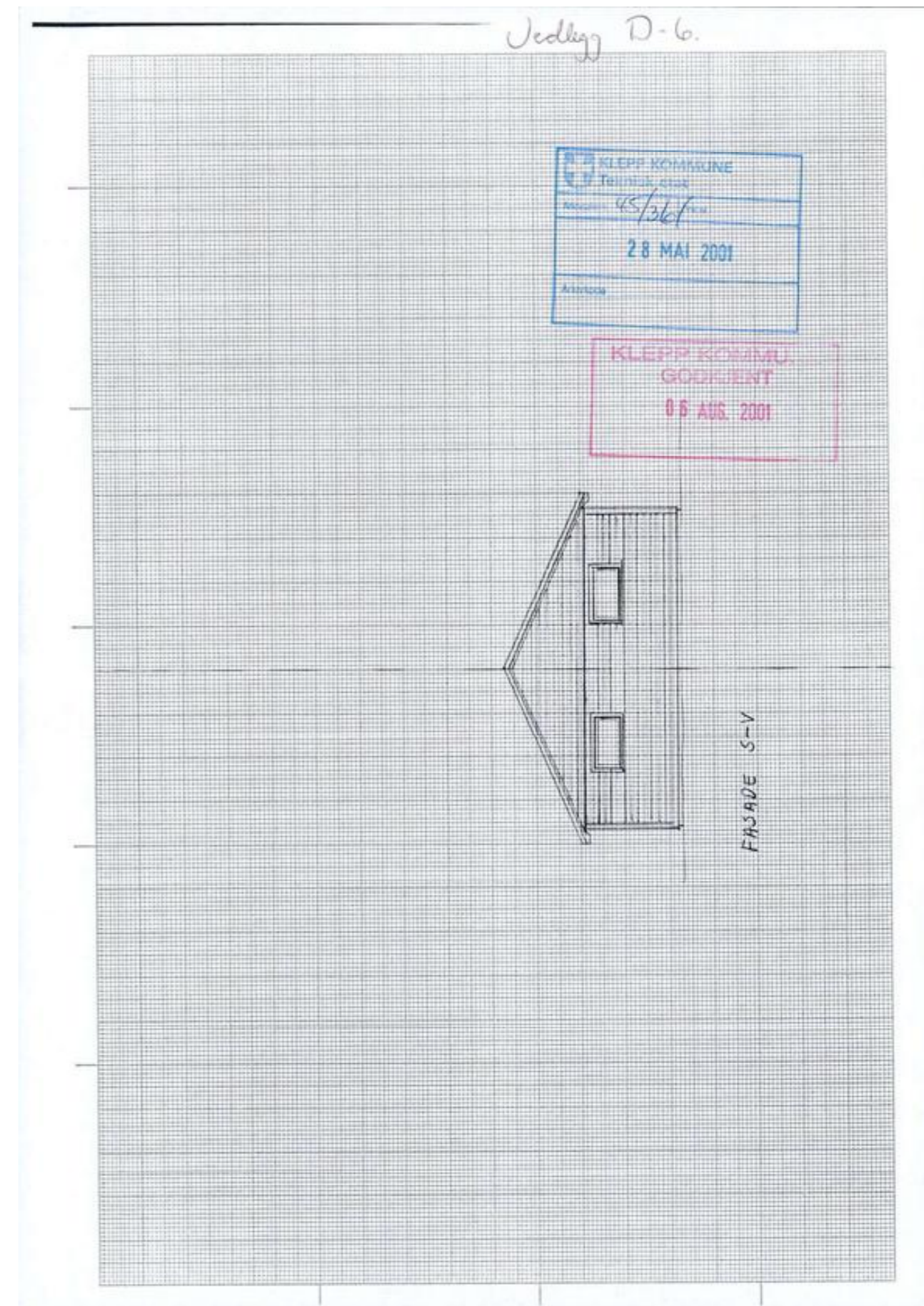
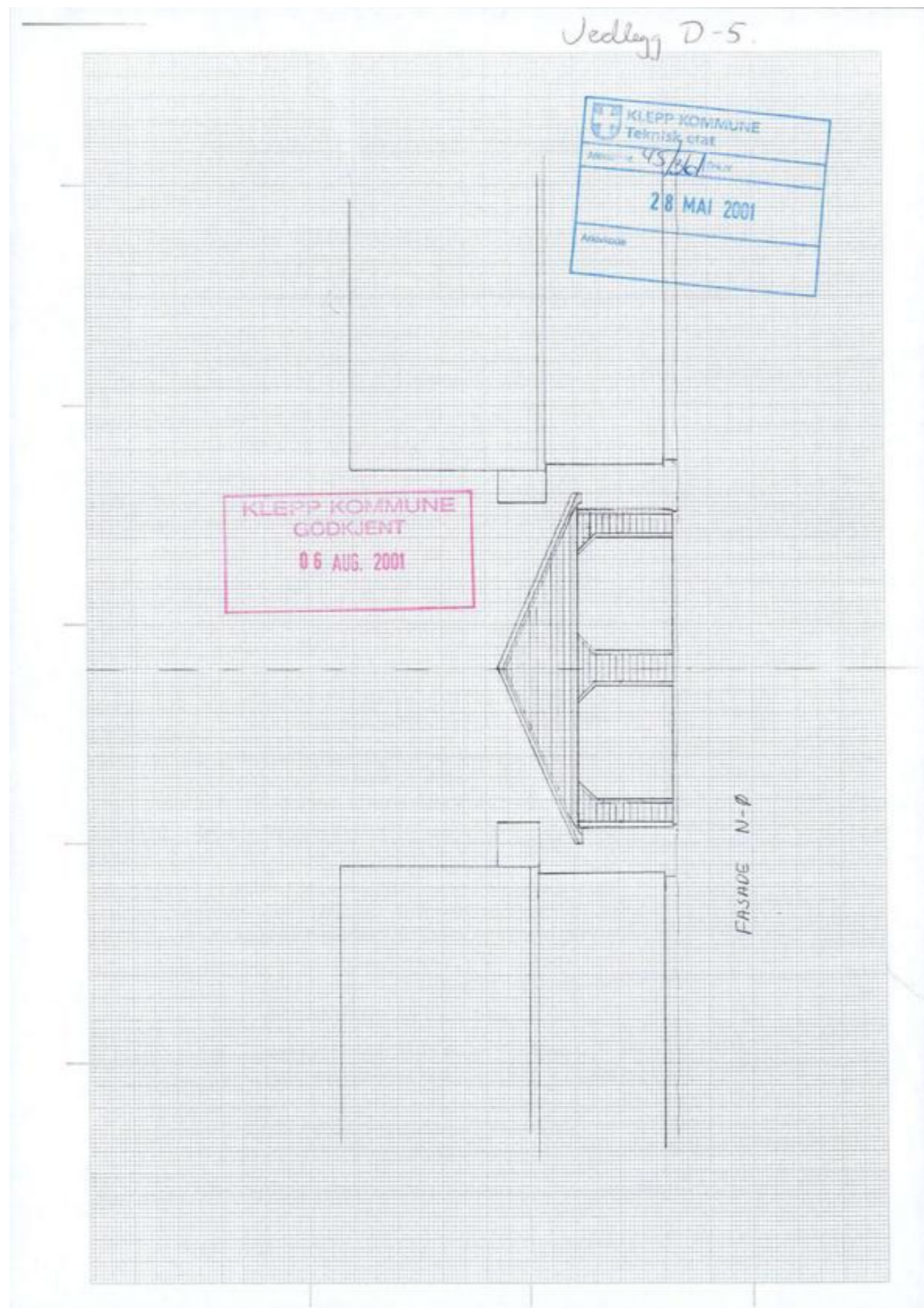
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

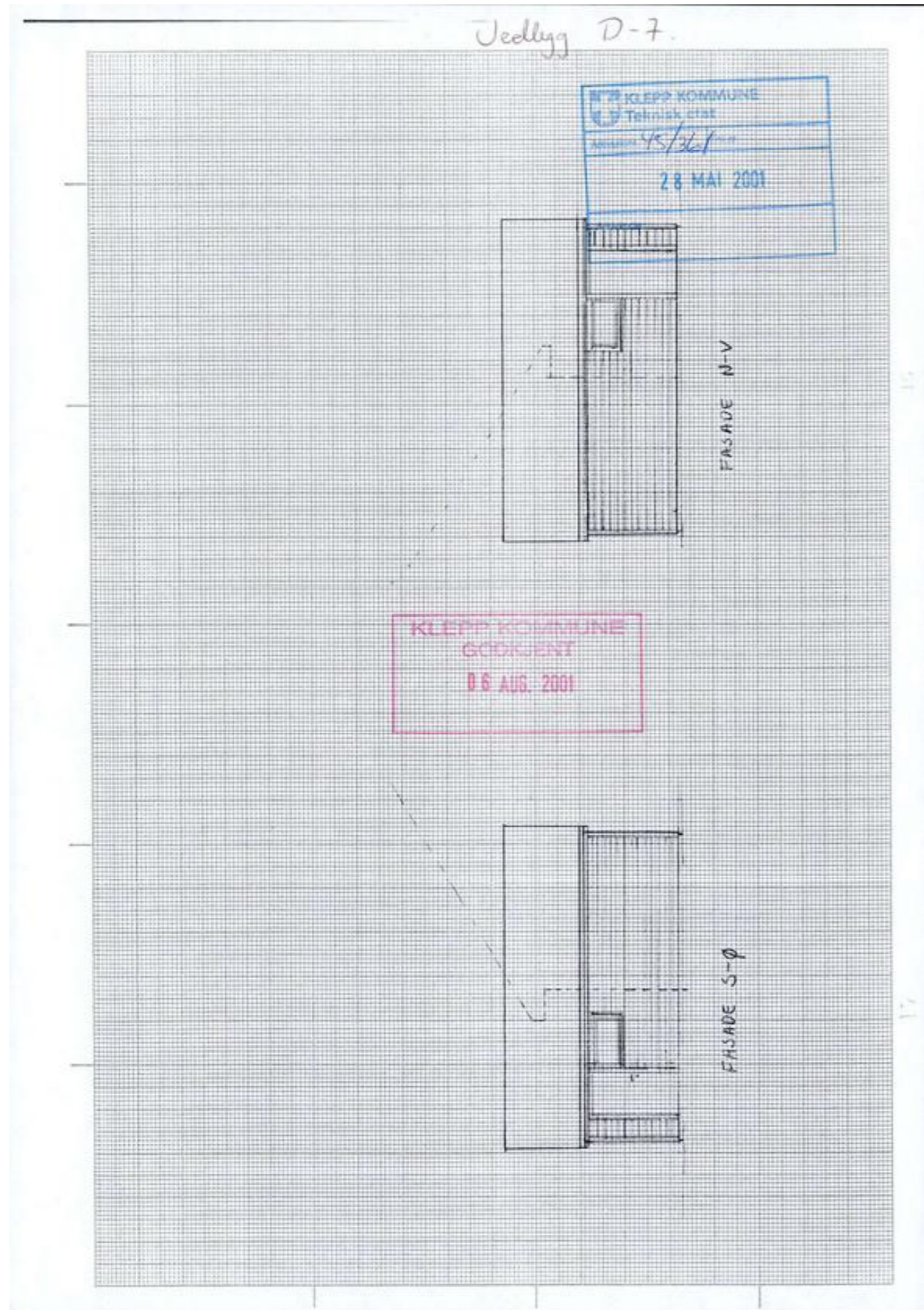
Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.











**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	<b>Bore østre</b>	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
				45 / 361	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Vertikaldelt tomannsbolig	1.4.1974	dato 23.5.74	sak 220/74	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Jostein Johnsen	Bore østre				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
A/S Sandnes Trøst & Høvleri	4060 KLEPPE		89434		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Bjarne Fagerland	A/S Sandnes Trøst & Høvleri				

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

for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

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

**Utv.:** Oppføring av trapper med rekkverk og terrasse.  
Planering.


**Loft:** Skade på takstoler må utbedres.

Dette arbeid må være fullført innen

Kleppe den 5. mars 1975

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesjefmyndighet
- Klepp Sparebank
- 
- 

  
 Martin Be  
 bygn.kontroller  
 for bygningssjefen

KFS-blankett 9-016-12.74 (formularbeskyttet)  
Nr. 2128 E revisit: Sem & Stenerud A/S, Oslo



Solavegen 1  
4351 Kleppe  
Tlf 51429800

Gardsnr:	45	Bruksnr:	361	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Solsletta 15			Seljar:	Jan Isaksen Pettersen		

### Vatn og avløp

#### Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

#### Privat vatn og avløp

- Godkjent utsleppsløyve  Type anlegg:
- Ikkje godkjent utsleppsløyve
- 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 2025 totalt kr 14 949,18. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 7 870,02. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 7 079,16.

Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 484

### Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2025
2. termin 01.07. – 31.12.2025
1. termin 01.01. – 30.06.2026

Side 1 av 1





**Tegnforklaring**

- Adressepunkt
- ★ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSykkende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	361	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solsletta 15, 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 bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

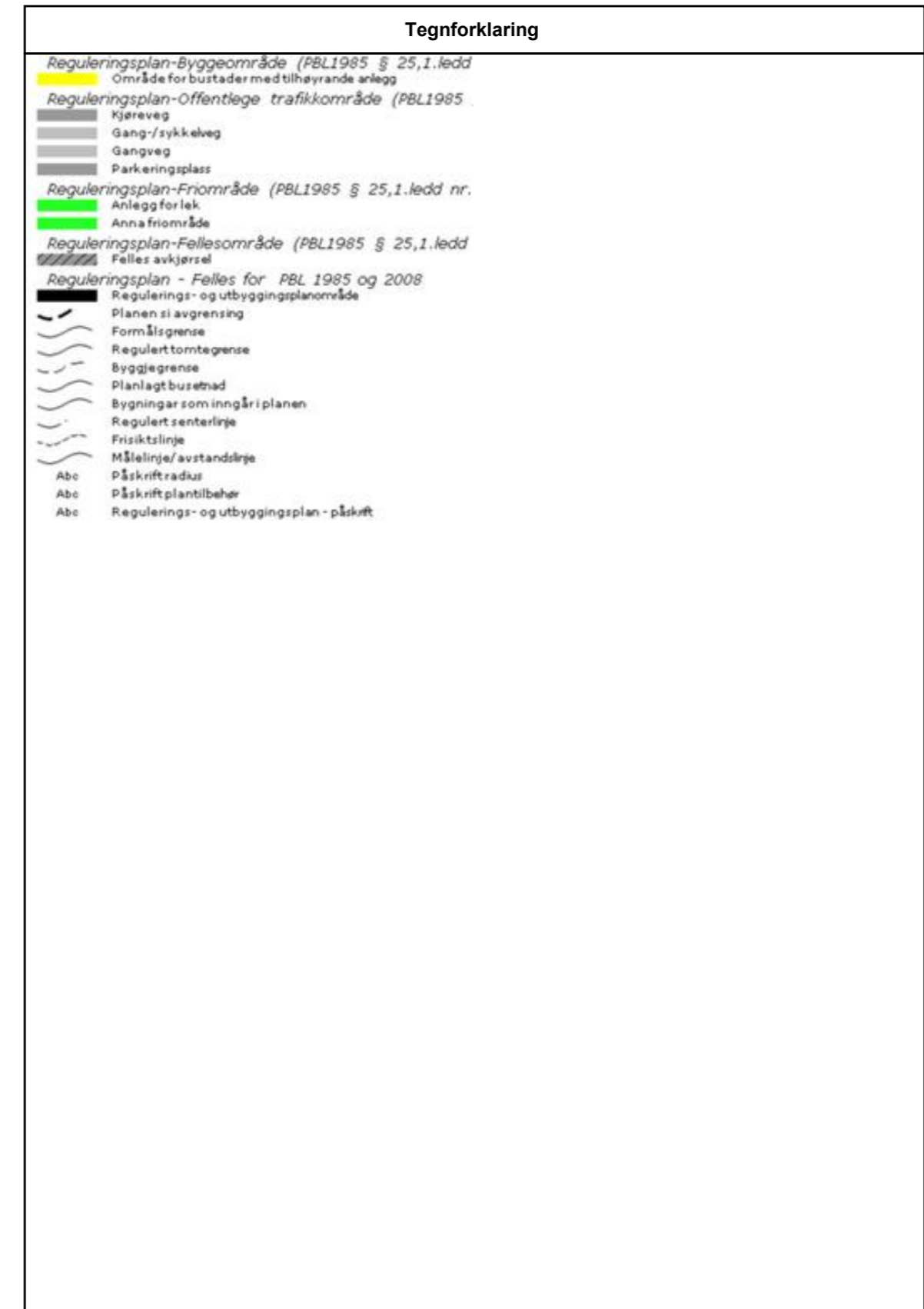
<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 688 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2070
<b>Navn</b>	Verdalen - endring nr 4
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.04.1973
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/180/2_7.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/180/2_7.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 671 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
<b>Id</b>	2020
<b>Navn</b>	Regleringsplan for Verdalen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.05.1968
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/212/2_2.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/212/2_2.pdf</a>



2.7

KLEPP KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET  
REGULERINGSPLAN FOR VERDALEN

## § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og grenselinjer som vist på planen.

## § 2.

På området skal kun oppføres bolighus som innenfor de respektive deler av området skal være:

- A. Vertikaldelte 2-mannsboliger.
- B. Frittliggende eneboliger.
- C. Eneboliger i kjede.

## § 3.

Bolighusene kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Grunnmuren skal generelt ha minimal høyde over ferdig terreng, og må ved terrengets høyeste del ikke overstige 30 cm.

## § 4.

Bolighusene skal ha saltak med samme takvinkel for alle husene innenfor hver del av området, jfr. § 2.

## § 5.

Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 25 m<sup>2</sup> for 1 bil og 40 m<sup>2</sup> for 2 biler. I tillegg til garasjeplassen skal det for hver leilighet være oppstillingsplass for minst 1 bil på egen grunn.

## § 6.

Området må ikke beplantes med busker eller trær som kan virke sjenerende for naboer eller for den offentlige ferdsel. Innenfor de viste soner frisiktsoner må det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Høye forstøtningmurer og markerte skråninger bør unngås.

## § 7.

Tørkestativer skal plasseres slik at de blir minst mulig synlige og sjenerende, og plasseringen skal angis ved søknaden om byggetillatelse og godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder plassering av søppelspann.

## § 8.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal påse at området får en harmonisk fargesetting.

## § 9.

Fellesarealene skal opparbeides og brukes som felles lekeplasser.

## § 10.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

## § 11.

Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Stadfetste den 3. april 1973

MILJØVERNDPARTEMENTET

Side 1

## REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VERDALEN, BORE ØSTRE I  
KLEPP KOMMUNE.

## § 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

## § 2.

Boligområde.

Boligbebyggelsen skal være åpen med våningshus i inntil 1½ etasje. Ingen tomt må bebygges med mere enn 1/5 av nettoarealet + garasje. Bebyggelsen skal holdes så lav i terrenget at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Mønehøyden og retningen fastsettes av bygningsrådet.

## § 3.

Takvinkelen skal i størst mulig utstrekning være ens, og fastsettes av bygningsrådet.

## § 4.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 5.

Eventuell innhegning, forstøtningmurer, hekkbeplantning m.v. må samordnes slik at strøket for et enhetlig preg. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 6.

Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabo- hus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal.

Garasje kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense og skal plasseres innenfor bygge- linjen. Det skal foruten garasjeplassen være oppstillingsplass for minst 2 biler inne på egen tomt.

Inn og utkjørselen til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

Plassering av garasje eller carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset.

## § 7.

Bygningsrådet kan forlange at det sammen med byggemeldingen innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Høye forstøtningmurer, betongmurer og betongkant for feste av gjerde bør unngås.

-2 -

§ 8.

I boligområdet tillates det ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, opplag og pelsdyr, hønse- og grisehold eller annen liknende virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for de omboende.

§ 9.

Forretningsvirksomhet er ikke tillatt i boligområdet. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i særlige tilfelle.

§ 10.

Til den prosjekterte R.v.510 tillates ikke inn og utkjørseler.

§ 11.

Trafokiosker skal legges bak byggeinjen og så diskre som mulig. Hvor det er mulig bør de legges inn i terrenget. Trafokioskene skal ha en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen. \_\_\_\_\_

§ 12.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 13.

I friområdet kan bygningsrådet med formannskapetets samtykke tillate oppført barnehager o.l. og som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

§ 14.

#### Industriområde.

I industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som fastsettes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til andre industriområder.

§ 15.

Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 16.

I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for vaktmesterleiligheter 0.1. etter at helserådets tillatelse er innhentet.

-3 -

§ 17.

Det må på egen grunn avsettes parkeringsplass tilstrekkelig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 18.

Industritomter kan bebygges med inntil 50% av arealet.

§ 19.

De på planen viste isolasjonsbelter kan ikke bebygges.

§ 20.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet Som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte skal gjerdet settes i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte.

§ 21.

Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 22.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven av bygningsvedtektene for Klepp kommune til anvendelse .

§ 23.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--00000--

J.nr. 1532/68 P1.  
JML /AN

Oslo, 2.0ktober 1969

REGULERINGSPLAN FOR VERDALEN, BORE ØSTRE I KLEPP KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Rogaland stadfestet denne reguleringsplan.

Unntatt fra departementets stadfesting er avkjørsler på planen merket A', B, C, D og E til eksisterende riksveg 510.

Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Klepp kommunestyre i møte den 16.november 1967.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

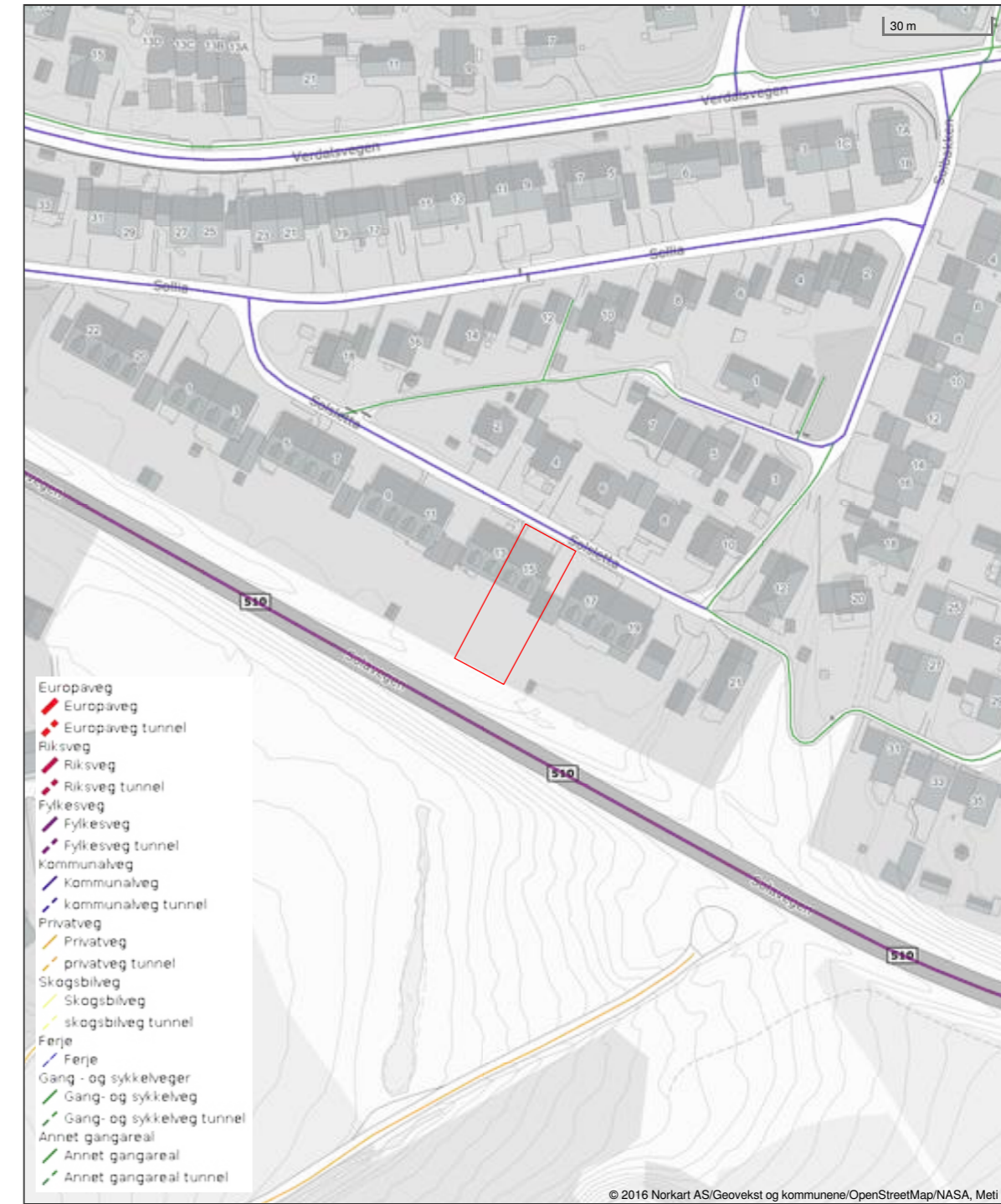
Magne Strøm



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)
	Bustader - noverande
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.
	Keyreveg - noverande
	Kommuneplan-Landbruks-, natur- og frileikformål o
	LNFR-areal - noverande
	Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)
	Faresone - Flomfare
	Angittthensynsone - omsyn Vassdrag#560
	Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Angittomsynsgrense
	Markagrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Tilkomsveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande

Utskriftsdato: 29.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 45/361//



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



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 45, Bruksnr 361	<b>Kommune:</b>	1120 Klepp
<b>Adresse:</b>	Solsletta 15, gatenr 7300	<b>Grunnkrets:</b>	103 Verdalen vest
Veiadresse:	4351 Kleppe	<b>Valgkrets:</b>	1 Klepp
		<b>Kirkesogn:</b>	6030803 Bore
		<b>Tettsted:</b>	4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	T 39	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	27.06.1974	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	687,9 kvm	<b>Skyld:</b>	99,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknaad:</b>					

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 361 i 1120 KLEPP kommune

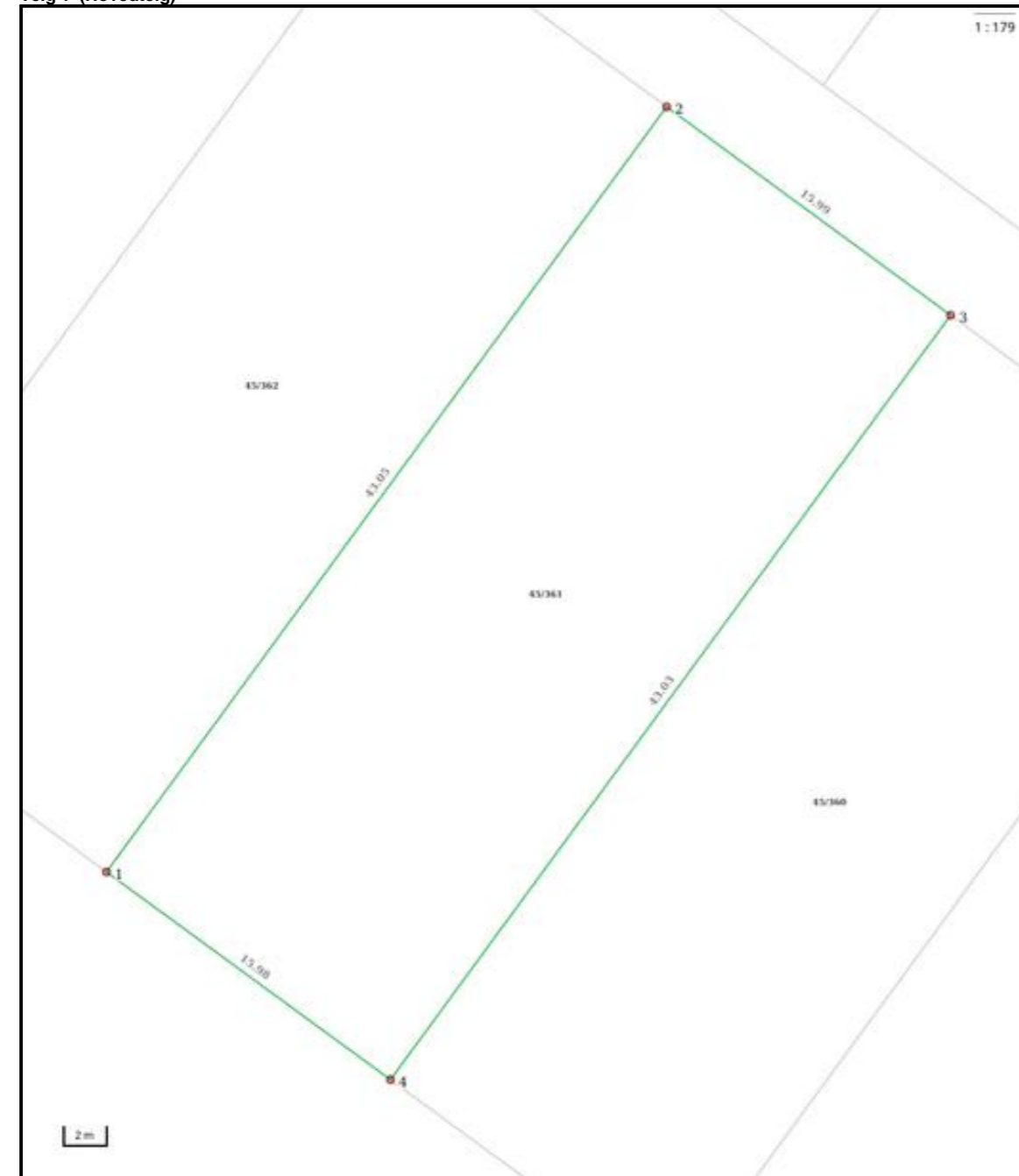
Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Skylddeling	Forretning: 27.06.1974	Avgiver	1120/45/17	-688,0	
	Matrikkelført:	Mottaker	1120/45/361	688,0	

Byggingens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Solsletta 15	Bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	117821617			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.08.2001				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.08.2001				
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.11.2001				
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	19146049			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Gårdsnummer 45, Bruksnummer 361 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 / Teigdeler
== Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.04.2026 09:56 – Sist oppdatert 29.04.2026 09:55  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 361 i 1120 KLEPP kommune

## Areal og koordinater

Areal: 687,90m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 520 909,80	303 895,26	43,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 520 946,67	303 917,48	15,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 520 938,41	303 931,17	43,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 520 901,56	303 908,95	15,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.04.2026 09:56 – Sist oppdatert 29.04.2026 09:55  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

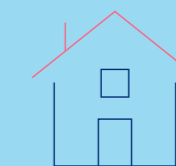
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Solsletta 15, 4351 KLEPPE. Gnr. 45, bnr. 361, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260036  
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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](https://proaktiv.no)



**Kjersti Birkeland**

Fagansvarlig / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
977 75 784  
[birkeland@proaktiv.no](mailto:birkeland@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Jæren**

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, [jaeren@proaktiv.no](mailto:jaeren@proaktiv.no)