

PROAKTIV

Leilighet med stor terrasse.

Klepp/ Verdalen

OLE I. BORES VEG 43





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
- **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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



KLEPP/VERDALEN

Kjekk leilighet med 2 soverom og stor terrasse.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole I. Bores veg 43, 4351 KLEPPE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 45, bnr. 627, snr. 2 i Ole I. Boresveg 41,43,45,47,49,51

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.240,-

Totalpris: 3.591.240,-

Kommunale avgifter: 17.148,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 68 m²

Garasje/Parkering: Parkering på biloppstillingsplass med lader for elbil.

Tomt: 998.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 800,-

Felleskostnader inkl.: Felles byggforsikring, skade på bygg, rengjøring, utstyr til dugnad.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn B.

Etasje: 1

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	114		
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:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 469 40 027
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvoks på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere. Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

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

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!



KLEPP/VERDALEN

Kommune: KLEPPE / Område: Klepp/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

Boligen i Ole I. Bores veg 43 har en attraktiv og sentral beliggenhet i det populære boligområdet Verdalen i Kleppe. Dette er et rolig og svært familievennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til flere av hverdagens viktigste tilbud. Området er godt etablert og preget av et trygt bomiljø, noe som gjør det særlig godt egnet for barnefamilier.

Fra eiendommen er det gåavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og flere lekeplasser. Klepp sentrum ligger like i nærheten og byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, treningssenter, helsetjenester, kafeer og gode kollektivmuligheter. Her har du alt du trenger innen kort rekkevidde.

Verdalen ligger i hjertet av Jæren og gir nærhet til flott jærnatur.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ole I. Bores Veg Linje X44, 59, 62	3 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 8 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	12 min 1.1 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	13 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

Jærhagen	20 min
Apotek 1 Jærhagen	20 min

SPORT

Orstadforen ballplass Ballspill	7 min 0.6 km
Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min 0.7 km
MOVA Klepp	20 min
Sport 4 you (Stangeland Arena)	11 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

SKOLER

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	9 min 3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 8 km

BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 160 barn	3 min 0.3 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 1.1 km
Storhaug barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 3.3 km



Ole I. Bores Veg har nærhet til flotte grøntområder, gang- og sykkelstier og gode turmuligheter. Det er kort vei til populære friluftsområder som Kleppelunden, Frøylandsvatnet med den ikoniske «Himmelstien», samt kort kjøretur til de flotte jærstrendene som Bore, Orrestranda og Revtangen.

Pendlingsmulighetene er svært gode, med en kort kjøretur til Klepp stasjon som tilbyr hyppige togavganger både mot Stavanger og Egersund. Det finnes også gode bussforbindelser i området, og bilpendlere har rask tilgang til Rv. 44 og videre til E39.

Ole I. Bores veg 43 passer perfekt for deg som ønsker en praktisk og balansert beliggenhet – med nærhet til både natur, servicetilbud og et trygt og godt oppvekstmiljø.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i et nyetablert boligområde i Verdalen hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

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

SKOLER

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	9 min 3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 8 km

BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 160 barn	3 min 0.3 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 1.1 km
Storhaug barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 3.3 km



VELKOMMEN TIL OLE I. BORES VEG 43

Vi starter utendørs – boligen har uteplass, med pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering på biloppstillingsplass med lader for elbil.

Tomtestørrelse

998 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalt og heller. Tomten er opparbeidet for enkel vedlikehold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er en leilighet i en firemannsbolig oppført i 2019. Bygningen er fundamentert med ringmur/plate i stedstøpt betong. Ytterveggene er oppført i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler. Taket er en flat konstruksjon tekket med papp, og det er montert takrenner i aluminium. Etasjeskillet er konstruert av betongdekke. Vinduer og dører er utført med 3-lags isolerglass. Bygningen har malte trevinduer, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Det er etablert en markterasse i trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv

Bygningssakskyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: SI bygg, vinter 2025

Beskrivelse: Når ventilasjonsanlegget ble montert, var ikke ventilasjonsrøret i overgangen med mot ventilasjonsaggregatet tilstrekkelig isolert. Opplevde kondens når det var kaldt ute. Dette er nå utbedret.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: SI bygg, 2025

Beskrivelse: Ventilasjonsrør isolert.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget skal males i år eller til neste år av profesjonelle malere. Det utgjør ca 27.500 kr per leilighet. Skal det males i år kan kjøper/selger splitte på denne kostnaden. Det skal skiftes noen kledningsbord på bygningen, dette blir dekket av kontoen på sameie. Eventuell økning av felleskostnader blir avtalt på møter med alle i sameie, ikke blitt fastsatt økning per nå.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 68 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 35 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

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er avtrekk via balansert anlegg og kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2019 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og våtromstapet/belegg, og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er

balansert ventilasjon, plastsluk og smøremembran.

Vaskerom

Vaskerom fra 2019 med vinylbelegg på gulv. Veggene har malte plater og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler. Det er balansert ventilasjon, plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap for vann er plassert på vaskerom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 194L og er plassert på vaskerommet.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

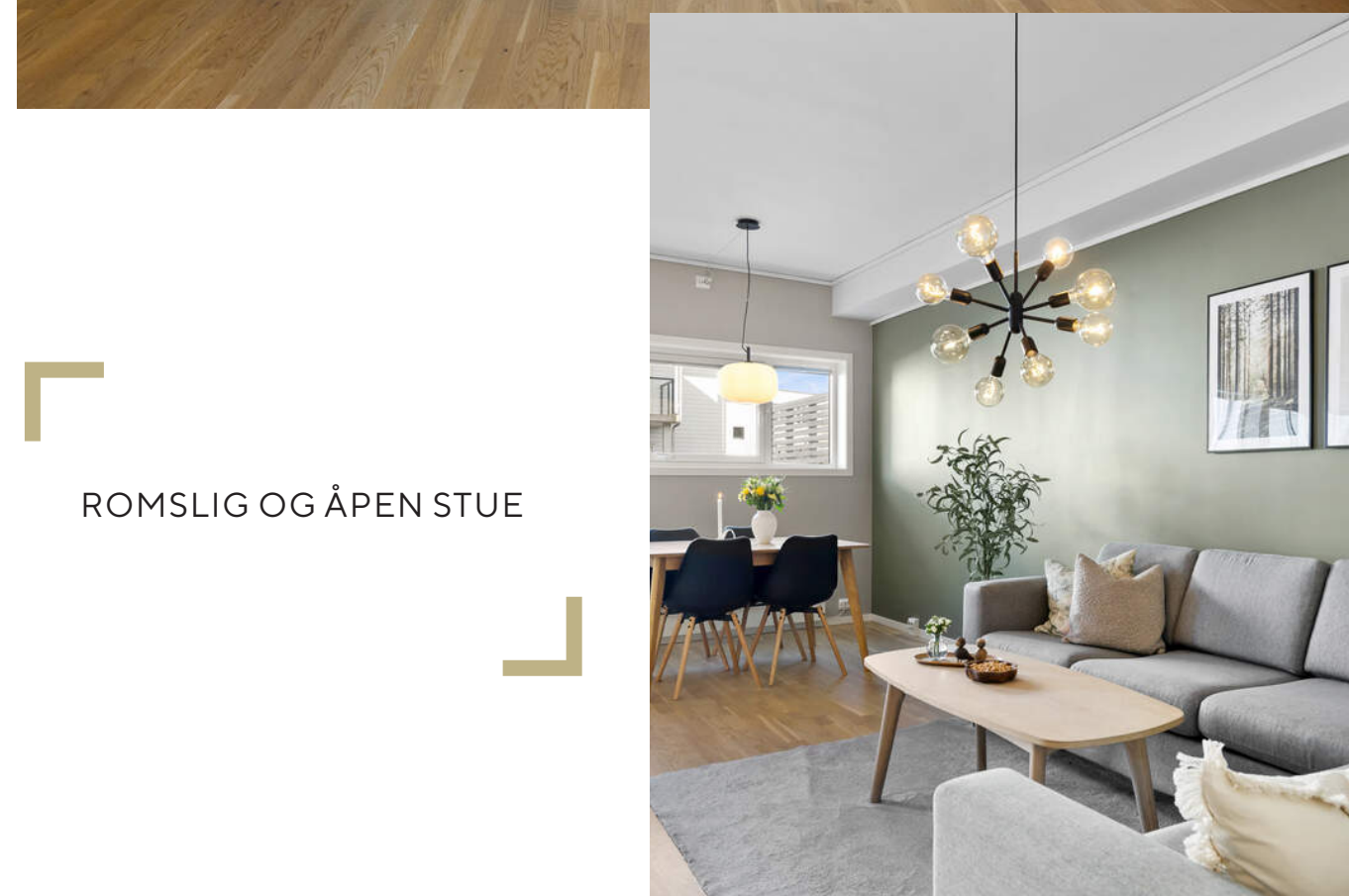
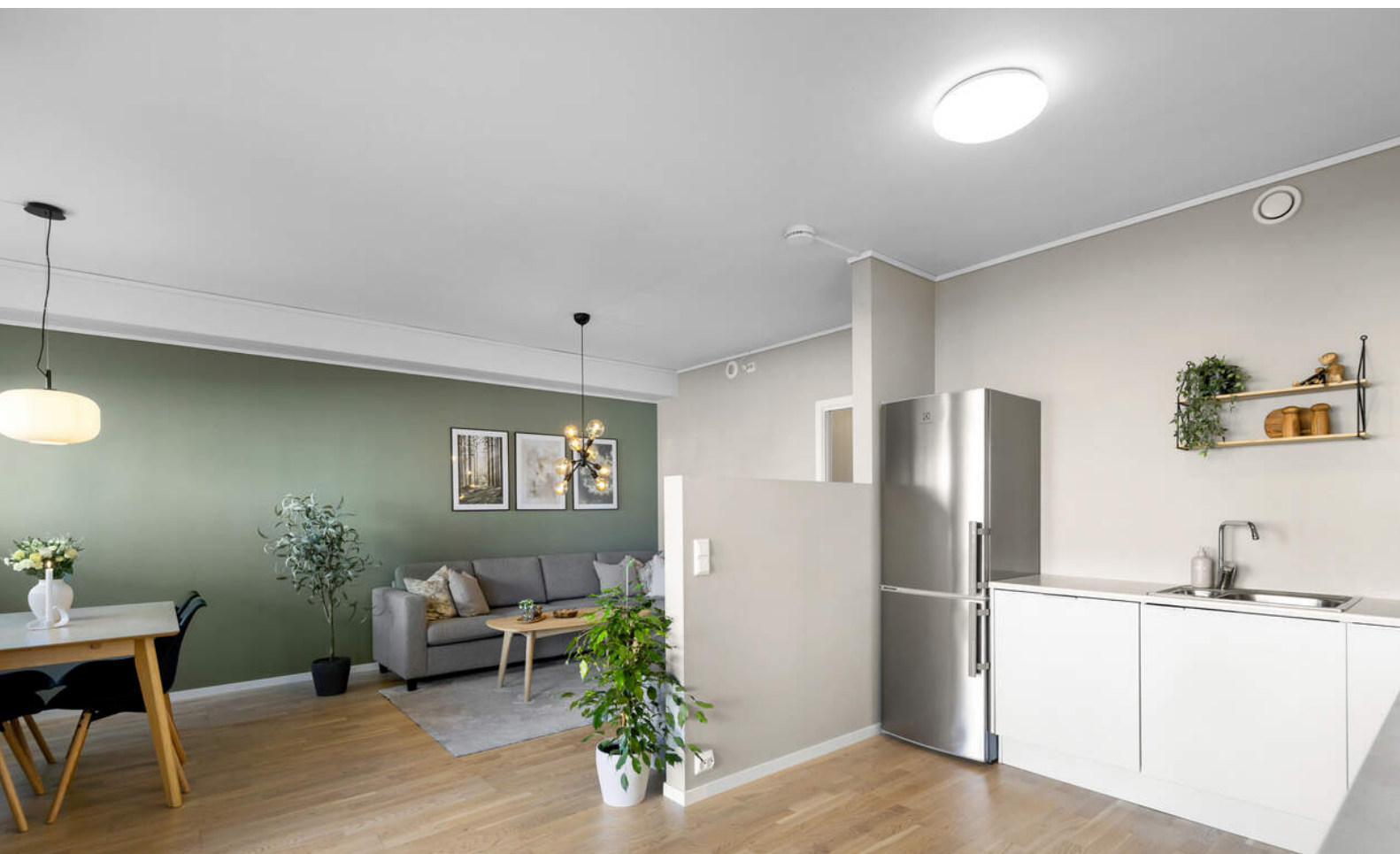
Varmekabler i gulv på badet.

Balansert ventilasjon.

Info energiklasse

Boligen har energikarakter B.





ROMSLIG OG ÅPEN STUE



KJØKKEN

LYST OG FINT KJØKKEN

Kjøkkenet ligger smart plassert bak veggen som skiller av stuen.





TERRASSE







SOVEROM



2 SOVEROM

Soverommene ligger rett over hverandre i tilknytning til gang.



MODERNE BAD

Vaskerommet ligger rett over gangen.

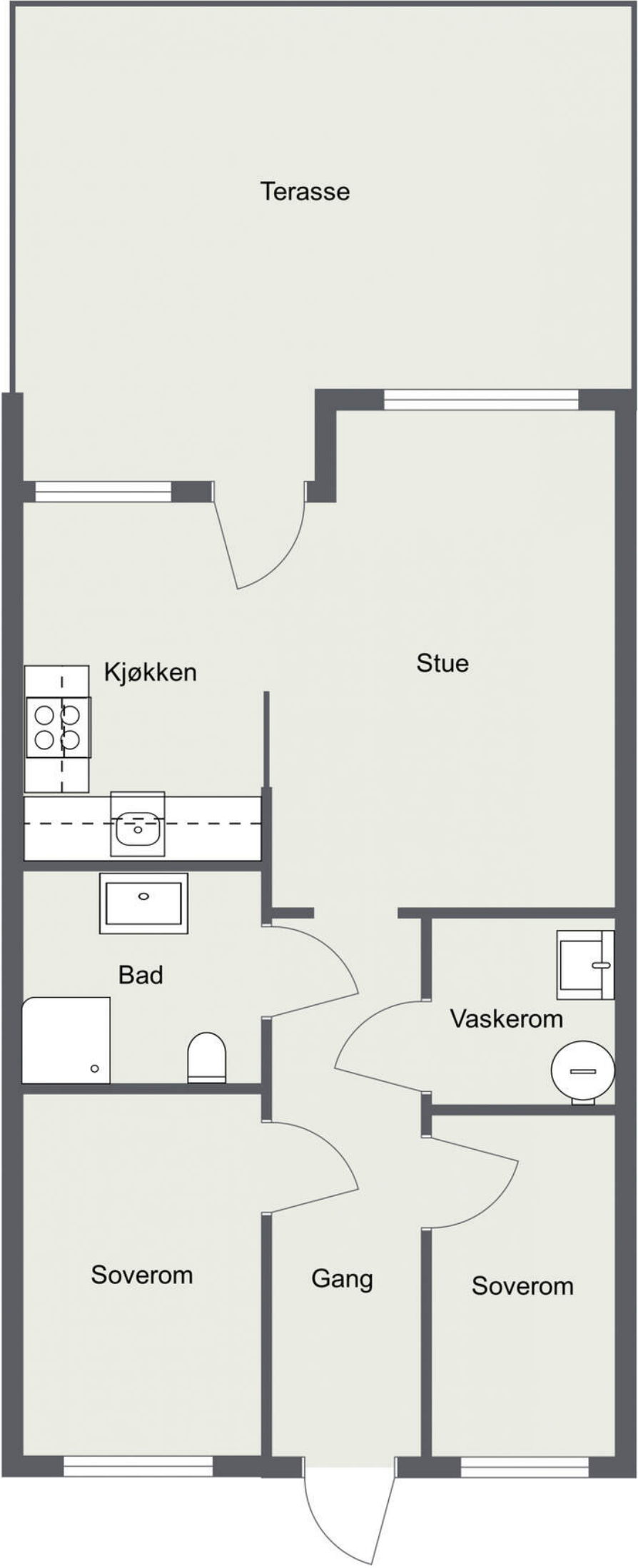


ELEKTRISK VARME I
BADEROMSGULVET.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Johnny Nielsen Sørensen

Felleskostnader pr. mnd

800,-

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, skade på bygg, rengjøring, utstyr til dugnad.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

- Planlagt økning felleskostnader: Økning i felleskostnadene kan bli aktuelt som følge av vedlikeholdsarbeid behandlet på et sameiemøte før de eventuelt trer i kraft.

- Planlagt økning fellesgjeld: Kan komme i forbindelse med maling av bygget.

- Andre relevante opplysninger: El-bil lader står på 'fellesstrømmen'. KW leses av eier og betales til felleskonto.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær

877.508,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.510.033,- for 2024

Info kommunale avgifter

1. termin 2026 er på kr 5479,-.

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

17.148,- 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.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.06.2019 som omhandler hele boligbygget med 6 boenheter.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 5. juni 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

11.06.2019 - Dokumentnr: 2019/655670-2/200 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

10.07.2023 - Dokumentnr: 2023/740329-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 870 000
Panthaver: JÆREN SPAREBANK
ORG.NR: 937 895 976
ELEKTRONISK INNSENDT

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger områderegulering Sporafjell/Åna-Grude (plan-ID 2240). Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, fordelt på delarealene BKS2 (997 m²) og BKS4 (1 m²).. 15.12.2014

Eiendommen følger Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen, med ikrafttredelse 27.03.2023. Et delareal på 998 m² er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det foreligger et forslag til delegert endring av planbestemmelsene for delfeltene B7, B8 og B9 innenfor PlanID 2040 Sporafjell/Åna-Grude, datert 08.05.2025.

Planbestemmelsene for området beskriver flere hensynssoner, inkludert frisiktsone ved veg, hensynssone for landbruk (buffer minkfarm), vernesone og hensynssone for automatisk fredet kulturminne.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.



Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 27. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 591 240,00 (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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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.

Kjerneinformasjon

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

Marcus David Selvåg
Mathilde Nordli Vatne

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 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 850,-.
Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 113 596,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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.

Boligselgerforsikring

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

OLE I. BORES veg 43, 4351 KLEPPE

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

OLE I. BORES veg 43

OLE I. BORES veg 43

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?

Mai 2023

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.

Har bodd i leiligheten siden vi flyttet inn juli 2023

Informasjon om selger

Selger

Selvåg, Marcus David

Selger

Vatne, Mathilde Nordli

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

38

OLE I. BORES VEG 43

PROAKTIV.NO

39



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Når ventilasjonsanlegget ble montert, var ikke ventilasjonsrøret i overgangen med mot vetilasjonsaggregatet tilstrekkelig isolert. Opplevde kondens når det var kaldt ute. Dette er nå utbedret av SI bygg, vinter 2025. Er i orden nå.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjonsrør isolert

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

SI Bygg

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Bygget skal males i år eller til neste år av profesjonelle malere. Det utgjør ca 27.500 kr per leilighet. Skal det males i år kan kjøper/selger splitte på denne kostnaden.

Det skal skiftes noen kledningsbord på bygningen, dette blir dekket av kontoen på sameie.

Eventuell økning av felleskostnader blir avtalt på møter med alle i sameie, ikke blitt fastsatt økning per nå.

30

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mathilde Nordli Vatne	2026-03-19	Marcus David Selvåg	2026-03-19
Identification		Identification	
 Mathilde Nordli Vatne		 Marcus David Selvåg	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Mathilde Nordli Vatne	19/03-2026	BankID OIDC
Marcus David Selvåg	09:11:11	High
	19/03-2026	BankID OIDC
	08:58:12	High

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE KLEPP kommune
 gnr. 45, bnr. 627, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 Rapportdato: 19.03.2026 Oppdragsnr.: 13152-1211 Eiendomsverdi ref nr: ZQ4041
Foretak: Duo Takst AS Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 2 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 3 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 4 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/del av firemannsbolig som ble oppført i 2019. Ringmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Etasjeskille i betong. Vinduer og dører med 3-lags isolerglass. Flatt tak tekket med papp. Takrenner i aluminium.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
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.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Det er etablert en markterrasse i trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 29. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 5 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

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

Det er avløpsrør av plast.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Merknad:
-Eier opplyser at tidligere har blitt registrert kondensvann fra aggregat, dette skyldes manglende isolering av rør. Mangler er utbedret på reklamasjon i regi av utbygger. Dokumentasjon fremvist.

Varmtvannstanken er på 194L.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret. Lysarmatur skiftet i entre/gang og bad i 2024/2025. Samsvarserklæringen fremvist.
Merknad:
-Eier opplyser at panelovn vil bli skiftet foran salg.

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

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning, overordnet krav tilfredsstilt via ytterdører.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

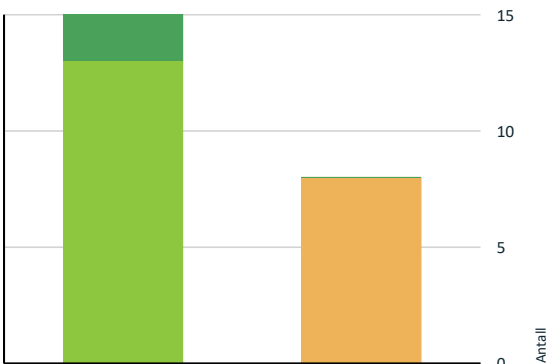
Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk.
Terrassebord er stedvis montert tett.

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

Det er påvist andre avvik:

Variable fuktverdier i nedre del av skjøt i våtromplate i dusjnisen. Ingen registrert svelling eller ujevnheter, heller ikke registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

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

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling.

For at funksjon og anbefaler skal være ivaretatt skal det være minimum 15 mm oppbrett av membran i dørterskel. Anbefaler nærmere kontroll av oppbrett membran.

Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/silikonering må vurderes.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mdf plater på vegg omliggende vannuttak til vaskemaskin.

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

Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv. Sprekk i belegget i overgang belegget/terskel.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 7 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2019

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iring/korrodering i hengsler og beslag. Terrassedør "henger", behov for mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrodering på hengsler og beslag kan over tid føre til redusert funksjon.
Rengjøring og smøring av hengsler og beslag anbefales. Terrassedøren anbefales justert.



1 TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende krakelering i maling i mindre del av vinduer, påregnelig med behandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begynnende krakelering i maling kan over tid føre til økt slitasje på overflaten og behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning. Det anbefales vedlikeholdsbehandling av overflatene. Vedlikehold av vinduer faller normalt inn under sameiets ansvar og plikter.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Terrassebord er stedvis montert tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebord som er montert tett kan gi redusert drenering og ventilasjon, noe som over tid kan bidra til økt fuktbelastning og slitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord og rekkverk anbefales. Ved eventuell utskifting bør det sikres tilstrekkelig avstand mellom terrassebordene.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 10 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje i overflater og låskasser.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 11 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variable fuktverdier i nedre del av skjøt i våtromplate i dusjnisen. Ingen registrert svelling eller ujevnheter, heller ikke registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan indikere fuktpåvirkning, men det er ikke registrert svelling, ujevnheter eller utslag ved hulltaking fra tilstøtende rom. Forholdet bør holdes under observasjon. Ved tegn til videre fuktpåvirkning anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling.

For at funksjon og anbefaler skal være ivaretatt skal det være minimum 15 mm oppbrett av membran i dørterskel. Anbefaler nærmere kontroll av oppbrett membran.

Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Mindre fall på gulv utenfor dusjnisen kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Dersom oppbrett av membran ved dørterskel er lavere enn anbefalt nivå, kan dette øke risikoen for fuktskader.

Det anbefales nærmere kontroll av oppbrett av membran ved dørterskel. Eventuelle tiltak bør vurderes dersom oppbrett ikke tilfredsstillende anbefalte løsninger.

Fugeslipp i overgang mellom gulv og vegg i dusjnisen kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid. Det anbefales å fornye fuger i overgang mellom gulv og vegg for å sikre tilfredsstillende tetthet.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 12 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/silikonering må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 13 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mdf plater på vegg omliggende vannuttak til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

MDF-plater i vegg rundt vannuttak til vaskemaskin er lite fuktbestandige og kan være utsatt for svelling eller skade ved eventuelle lekkasjer. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet. Ved oppgradering eller utskifting kan mer fuktbestandige materialer vurderes.



ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 14 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 29. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett/sokkel omliggende rørropstikk i gulv.

Sprekk i belegget i overgang belegget/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lavt oppbrett/sokkel rundt rørropstikk i gulv kan gi økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasje eller søl. Sprekk i belegget i overgang mot terskel kan svekke tettheten og øke risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere tettheten rundt rørropstikk og utbedre oppbrett ved behov. Sprekk i belegget ved terskel bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 15 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

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



Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

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

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

Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Merknad:
-Eier opplyser at tidligere har blitt registrert kondensvann fra aggregat, dette skyldes manglende isolering av rør. Mangler er utbedret på reklamasjon i regi av utbygger. Dokumentasjon fremvist.

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194L.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg hovedsaklig fra byggeåret. Lysarmatur skiftet i entre/gang og bad i 2024/2025. Samsvarserklæringen fremvist.

Merknad:

-Eier opplyser at panelovn vil bli skiftet foran salg.

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

- 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

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

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 18 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

2019

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 13152-1211

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 19 av 26

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning, overordnet krav tilfredsstilt via ytterdør.

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

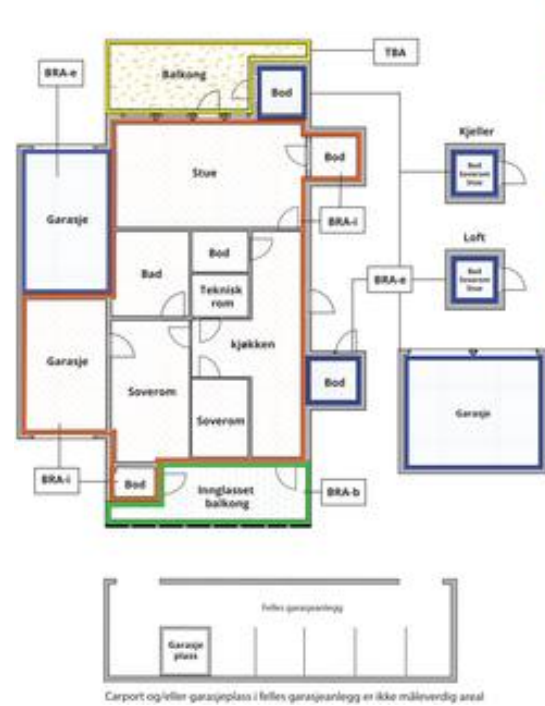
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5		73	35
SUM	68	5			35
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lysarmatur skiftet i entre/gang og bad i 2024/2025.

☒ Ja ☐ Nei

Isolert av ventilasjonsrør.

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Marcus David Selvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	627		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ole I. Bores veg 43							
Hjemmelshaver							
Selvåg Marcus David, Vatne Mathilde Nordli							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•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.

PRESISERINGER

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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Ole I. Bores veg 43 , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 627
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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](#)

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, 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.

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1211 Befaringsdato: 05.03.2026 Side: 26 av 26



Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

SI BYGG AS
Ånestadvegen 12

4360 VARHAUG

Saksnr 18/751-14	Løpenr 16372/19	Arkivkode GNR 45/0627	Avd/Sek/Saksh LU/LU/LBR11551	Dykkar ref 10.05.19
---------------------	--------------------	--------------------------	---------------------------------	------------------------

BOLIGBYGG MED 6 BOENHETER - 45/627 - SI PROSJEKT AS - FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.05.2019. Igangsettingstillatelse er gitt 05.06.2018 i delegert sak 249/18. Ferdigmelding sanitærabonnement er godkjent 04.06.2019.

Gjelder:	Hele tiltaket
Byggested:	Ole I Bores veg 41, 43, 45, 47, 49 og 51, 4352 KLEPPE
Tiltakshaver:	SI PROSJEKT AS
Ansvarlig søker:	SI BYGG AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

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

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 05.06.2019

Lene Breivik
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

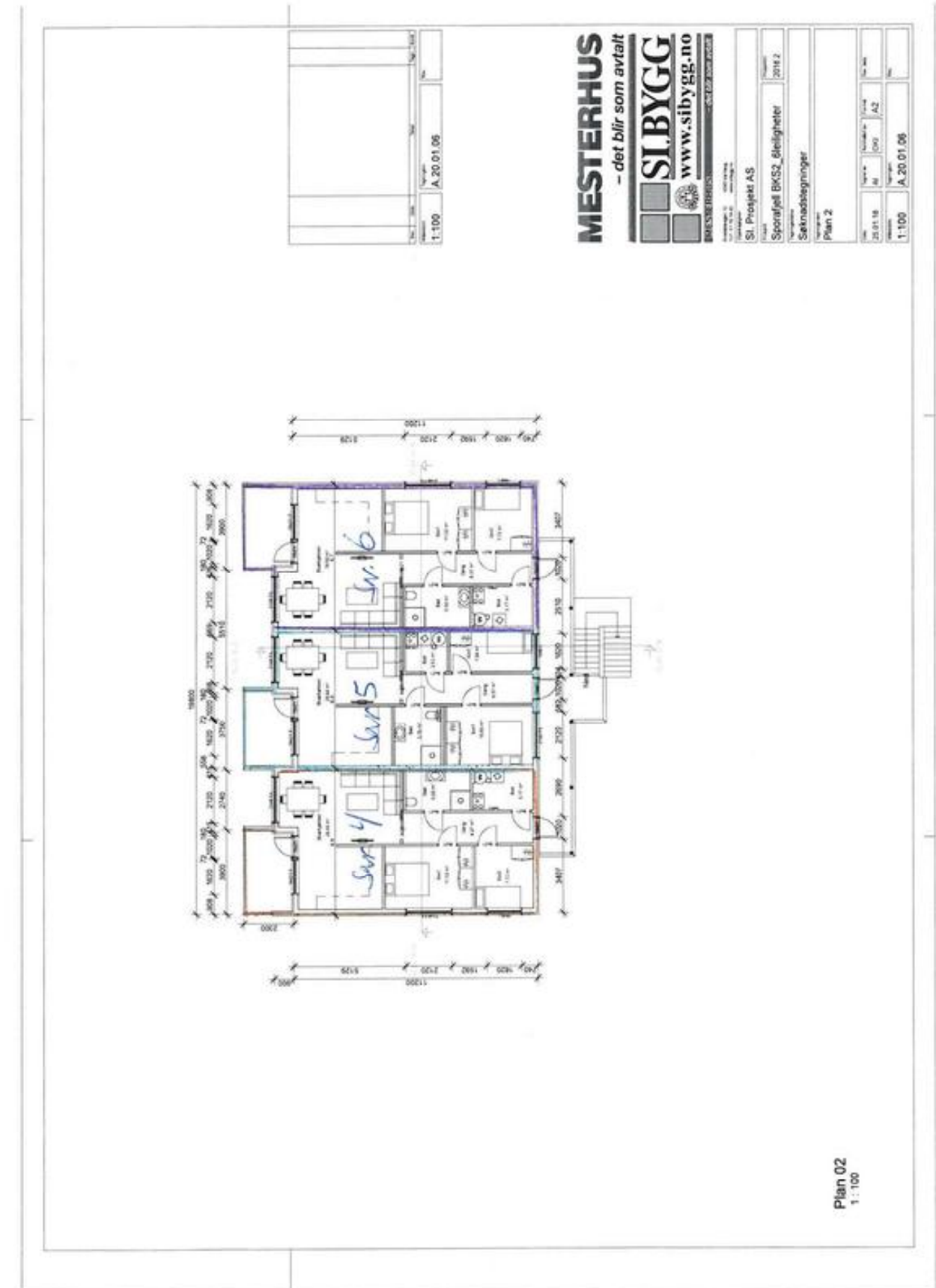
Kopi til:
SI PROSJEKT AS, Ånestadvegen 12, 4360 VARHAUG
Rogaland brann og redning IKS

www.klepp.kommune.no
Sentralbord: 51 42 98 00

E-post: postmottak@klepp.kommune.no
Organisasjonsnummer: 00864989682

Barna – vår framtid







Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	45	Bruksnr:	627	Festenr:		Seksjonsnr:	2
Adresse:	Ole I. Bores veg 43			Seljar:	Mathilde Nordli Vatne og Marcus David Selvåg		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

- Godkjent utseppsløyve

☐

Ikkje godkjent utseppsløyve

☐

Septiktank

☐

Brønn

☐

Nedgravd oljetank

☐
- Type anlegg:

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 17 148,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 10 142,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 7 006,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 782

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin

01.01. – 30.06.2025

☒
2. termin

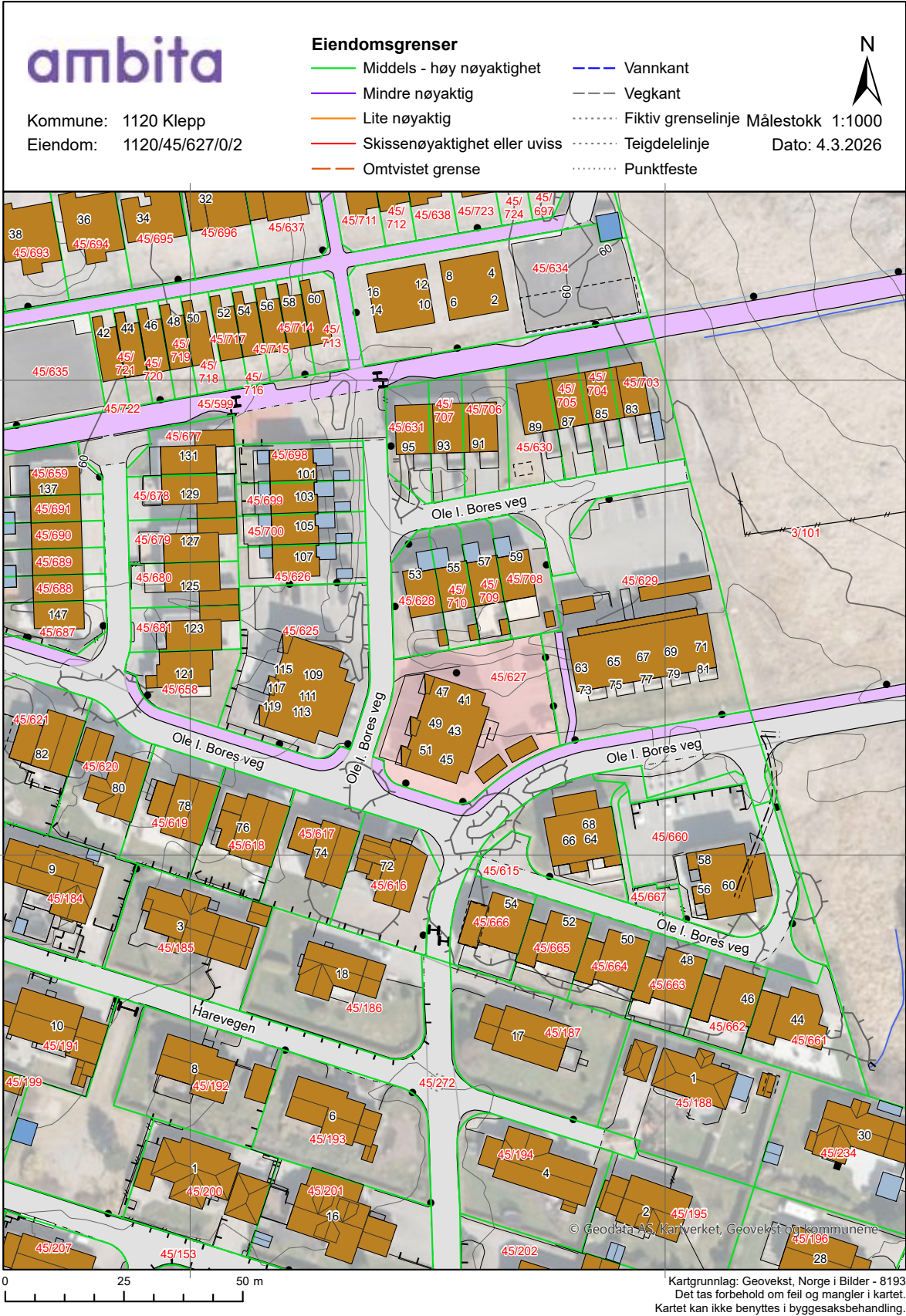
01.07. – 31.12.2025

☒
1. termin

01.01. – 30.06.2026

☐

Restanse 1. termin 2026 med forfall 30. mars 2026 kr 5 479,00





Tegnforklaring

- Adresssepunkt
- 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
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 627, Seksjonsnr 2	Kommune:	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Ole I. Bores veg 43, gatenr 5323	Grunnkrets:	103	Verdalen vest
(fra bruksenhet)	4351 Kleppe	Valgkrets:	1	Klepp
Oppdatert:	24.04.2018	Kirkesogn:	6030803	Bore
		Tettsted:	4585	Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.05.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	69/422
Arealkilde:				Areal felles tomt:	998,3 kvm
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

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

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 627, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	20.05.2019	Etablert/Endret	1120/45/627	0,0
	Matrikkelført:	20.05.2019	Etablert/Endret	1120/45/627/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	17.04.2019	Etablert/Endret	1120/45/627	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2019	Etablert/Endret	1120/45/627/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1120/45/627/0/6	0,0

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 627, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Andre småhus m/3 boliger el fl									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ole I. Bores veg 43	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	298,0	Rammetillatelse:	25.04.2018				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	422,0	Igangset.till.:	05.06.2018				
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	05.06.2019				
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	422,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6				
Bygningsnr:	300679572			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		211,0		211,0				
H02	3		211,0		211,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 627, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

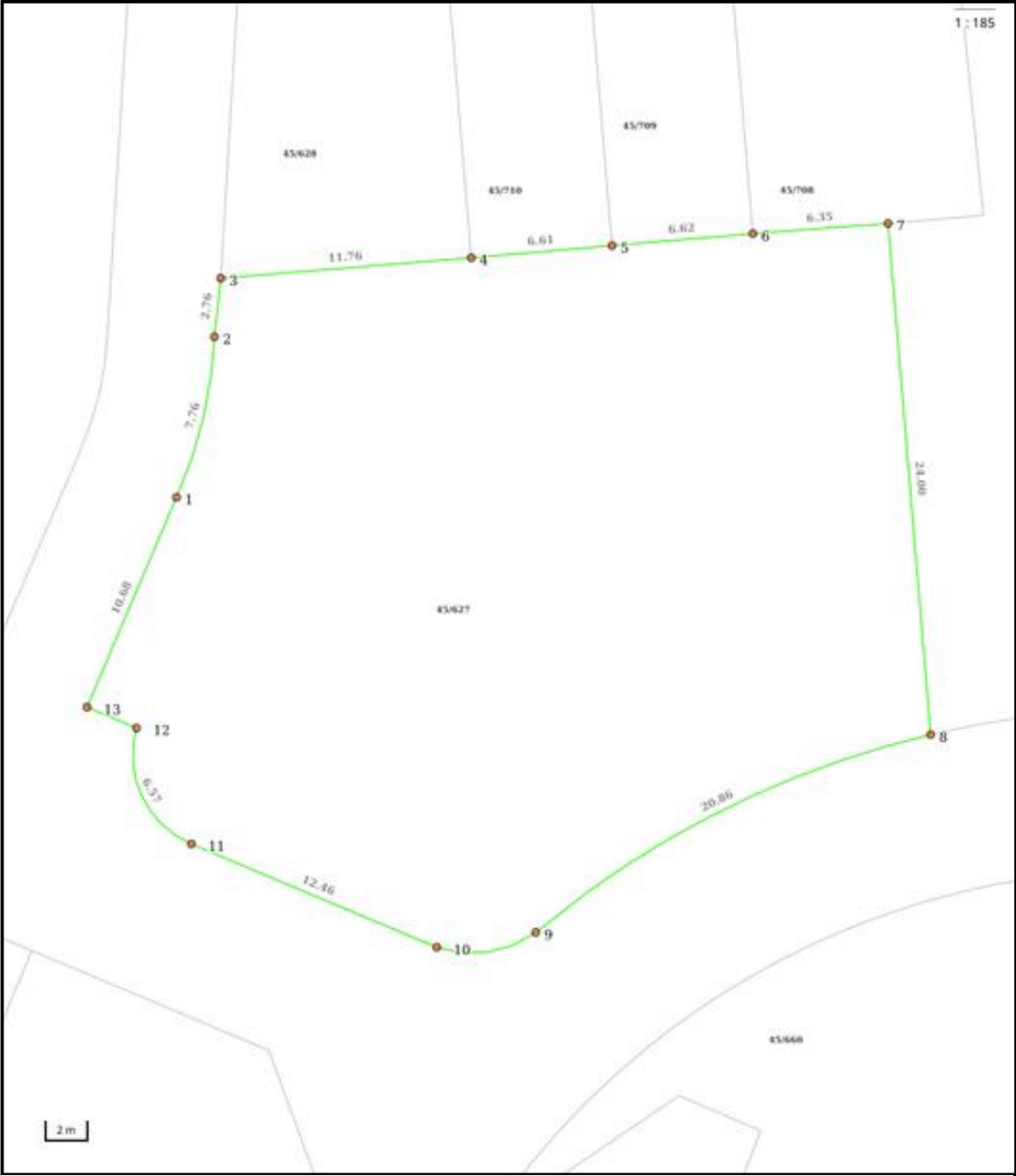
Gårdsnummer 45, Bruksnummer 627, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 627, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 998,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 430,84	304 041,78	7,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 438,47	304 042,88	2,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 441,23	304 042,93	11,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 521 443,24	304 054,52	6,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 521 444,39	304 061,03	6,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 521 445,54	304 067,55	6,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 521 446,59	304 073,81	24,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 521 422,95	304 077,94	20,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 521 412,07	304 060,36	4,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 521 410,96	304 055,81	12,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 521 414,75	304 043,94	6,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 521 419,92	304 040,89	2,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 521 420,68	304 038,50	10,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe
Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	627	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Ole I. Bores veg 43, 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.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF
Delarealer	Delareal 998 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2240
Navn	Områderegulering Sporafjell/Åna-Grude
Plantype	Områderegulering

Side 1 av 2

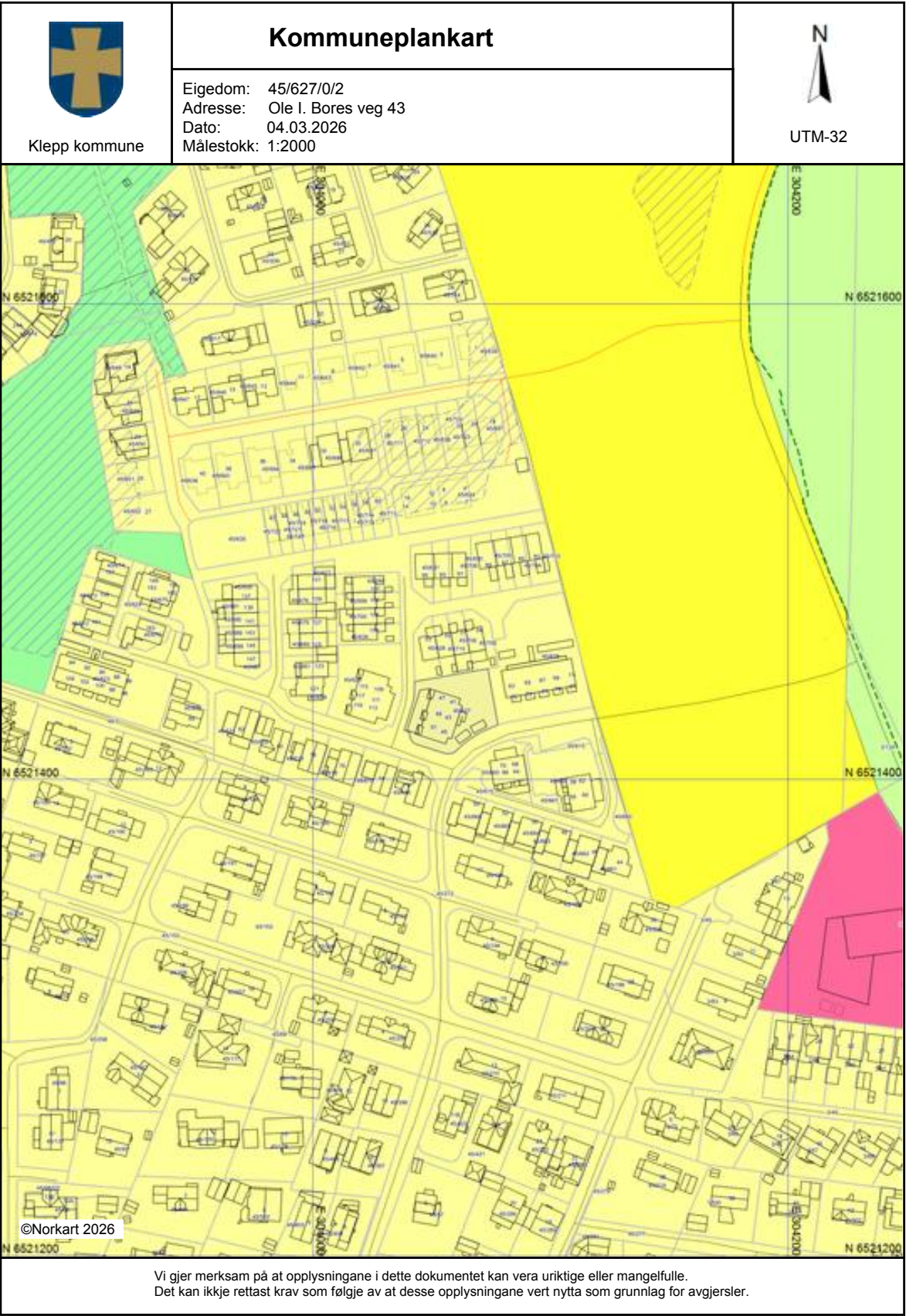
84

OLE I. BORES VEG 43

PROAKTIV.NO

85

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2622/Planbestemmelser%20Sporfjell%20%c3%85na_Grude.%20PlanID%202240%2C%20revider1%2022.04.25.pdf - https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3259/Planbestemmelser%20PlanID%202040%20Sporfjell_%c3%85na-Grude%20-%20ending%20B7%2C%20B8%2C%20B9%20dat.%2008.05.2025.pdf
Delarealer	Delareal 997 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS2
	Delareal 1 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS4





Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd)
	Kjøreveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)
	Park
	Anlegg for lek
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd)
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Barnehage
	Renovasjonsanlegg
	Leikeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Køreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Haldeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Parkeringsplassar
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
	Blågrøntstruktur
	Turveg
	Friområde
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frikultursformål
	Landbruksformål
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
	Sikringsone - Frisikt
	Angittomsynsone - Omsyn landbruk
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
	Føresegnsområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
	Sikringssonегrense
	Føresegnsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggjegrænse
	Byggjelinje
	Planlagt busetnad
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/avstandslinje
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift breidde
	Abc Påskrift radius
	Abc Påskrift plantilbehør

Planbestemmelser

2040 Sporafjell/Åna-Gruda

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

Datert 08.01.2014

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.2 Området reguleres til følgende formål:

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

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

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

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

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

- Friområde
- Turveg

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

Bestemmelsesområder

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

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

§ 2.00 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

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

Målsettingsniva for støykjemingstiltak for eksisterende bebyggelse:

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

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

§ 3.00 Fellesbestemmelser

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

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

§ 3.03 Tilgjengelig bolig

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

§ 3.04 Sportsboder kan tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

§3.05 Kommunaltekniske anlegg

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

§ 3.06 Avrenning og forurensningstilførsler

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

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

Støyskjerming langs Boringen skal utføres som en kombinasjon av mur/ trevegg og glass - med høyder som vist i plankartet, og skjerming av uteplasser. Boligbebyggelsen skal skjermes i tråd med gjeldende retningslinjer for støy.

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

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

§ 4.00 Frittliggende småhusbebyggelse

§ 4.01 BF 1 og BF 2, Eneboliger

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

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

Boligene skal være tilgjengelige boliger.

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

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

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

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

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

§ 4.02 BF 3, Enebolig

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

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

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

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

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

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

§ 4.03 BF 4, BF 5 og BF 6, Eneboliger

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

Boligene skal være tilgjengelige boliger.

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

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

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

§ 4.04 BF 7, Eneboliger

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

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

De 4 sørligste boligene skal være tilgjengelige boliger.

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

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

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

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

Dersom det bygges tilleggsleilighet kreves 1 biloppstillingsplass ekstra.

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

§ 4.04.1 BF 8 og BF 9, Eneboliger

På hver tomt kan det føres opp enebolig.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.05 – B6, B7, B8 og B9

Felles bestemmelser for B6, B7 og B8

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

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

Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende.

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

Køyreveg

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

B6

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

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

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

B7 og B8

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

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

Køyreveg

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

B9

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

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

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

§ 5.00 Konsentrert småhusbebyggelse

§ 5.01 BKS 1, Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.02 BKS 2 og BKS 3, Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

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

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.03 BKS 4 - BKS 11, Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

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

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

boliger på hvert delfelt skal være innenfor følgende oppstilling:

- BKS 4: 3 til 5 boliger
- BKS 6: 3 til 5 boliger
- BKS 7: 2 til 4 boliger
- BKS 8: 3 til 5 boliger
- BKS 9: 3 til 5 boliger
- BKS 10: 6 til 8 boliger
- BKS 11: 4 til 6 boliger

§ 5.04 BKS 12, Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

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

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

parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggesonen. Maksimal

utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.05 BKS 13, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltet kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

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

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

Maksimal utnyttelse er 50% BYA.

§ 5.06. BKS 14 og BKS 15, Konsentrert småhusbebyggelse

På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

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

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

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

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

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

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

§ 5.07. BKS 16 og BKS 17, Konsentrert småhusbebyggelse
På delfeltene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

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

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

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

boliger på hvert delfelt skal være innenfor følgende oppstilling:
BKS 16: 3 til 4 boliger
BKS 17: 3 til 4 boliger

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

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

Private avkjørsler skal ha tilfredsstillende friskt, frisikttrekant minst 2 x 5m.

§ 6.00 – Boligbebyggelse med krav til detaljreguleringsplan

§ 6.1 Fellesbestemmelser for B1-B4

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

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

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

Støy

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

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

Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:
- støyutsatt bolig skal ha minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum et soverom mot stille side, der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.
- Alle boliger skal ha tilgang til private uteareal der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.

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

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

Støy og sol på uteoppholdsareal

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

Krav til private uteoppholdsareal

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

Krav til felles private uteoppholdsareal

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

Krav til felles areal i sameie

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

Skjerming mot innsyn

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

Tilgjengelighet og universell utforming

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

Tilgjengelige boliger – 40%

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

Krav til VA-rammeplan

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

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

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

Samfunnssikkerhet

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

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

Felt B1 – 7,0 dekar

Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 25. Minimum % BRA er 60.

Felt B2 – 6,2 dekar

Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 20. Minimum % BRA er 60.

Felt B3 – 4,4 dekar

Maks tillatt byggehøyde er kote +68. Minimum antall boliger i B1 er 15. Minimum % BRA er 65.

Parkeringsplasser

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

Parkering for biler

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

Renovasjon

B1-B3 skal bruke eksisterende renovasjonspunkt o_BRA og o_REA1.

Møteplass for alle/lek

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

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

§ 6.03 Samferdselsanlegg Adkomst til

B1-B3

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

Veibredde

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

§ 6.04 Grønnstruktur

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

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

Det skal være gangforbindelser mellom felles uteoppholdsareal i delfeltene.

§ 6.05 Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #3

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

Bestemmelsesområde #4

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

§ 6.06 Hensynssoner som skal reguleres inn under detaljregulering Frisikt

H140

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

Sikringssone H190 - Tilkomst og oppstillingsområde brannbil

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

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

§ 6.07 Rekkefølgebestemmelser

Krav til opparbeiding av uteoppfallsareal og kvartalslek

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

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

Krav til fjerning av sitkaplanting mot pelsdyrgarden

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

§ 7.00 Renovasjonsanlegg

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

§ 8.00 Barnehage

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

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

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

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

Bestemmelsesområde #1

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

Bestemmelsesområde #2

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

Frittstående bygg kan ha maksimal konstruksjonshøyde 4 meter.

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

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

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

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

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

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

§ 9.00 Energianlegg

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

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

§ 10.1 Kjøreveg

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

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

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

§10.3 Fortau

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

§10.4 Gang- og sykkelveg

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

§ 10.5 Annen veggrunn, grøntareal

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

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

§ 11.1 Friområde

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

§ 11.2 Turveg

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

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

§12.1 Landbruksformål

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

§ 12.2 Sikringssone rundt gravrøys - ID 44132: (se også under ”Hensynssoner)
Gravrøysa skal sikres mot ødeleggelser. Det er ikke tillatt å dyrke, sette opp gjerde eller på annen måte endre terrenget innenfor sikringsonen.

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6)

§ 13.1 Frisiktsone ved veg

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

§ 13.2 Hensynssone H_510 (Landbruk- buffer minkfarm)

§ 13.3 H_730 - § 13.3 Hensynssone § 11-8 d) automatisk freda kulturminne
Gravrøys ID 44312– Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone 11-8 d)- automatisk freda kulturminne”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

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

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



Energiattest



Adresse Ole I. Bores veg 43, 4351 KLEPPE	
Dato for energimerking 05.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-266435
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300679572
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 627
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



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 2019	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 68,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 102,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 97,79 kWh/m²	Totalt levert pr. år 6 650 kWh
--------------------------------	-----------------------------------

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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

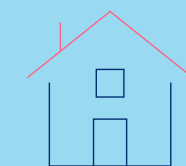
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

OLe I. Bores veg 43, 4351 KLEPPE. Gnr. 45, bnr. 627, snr. 2 i Ole I. Boresveg 41,43,45,47,49,51, oppdragsnr.: 1210260023
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

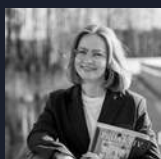
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Ann Helen Lauvskar
Ommundsen**

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027
Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Ommundsen & Birkeland AS

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