

PROAKTIV

Småbruk på voll

Landlig og lett tilgjengelig
beliggenhet

SOLAVEGEN 390





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

• **Lillestrøm**

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

VOLL

Småbruk på 5.134 kvm - Stor enebolig - Driftsbygning - Dobbel garasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Solavegen 390, 4354 VOLL

Gnr./Bnr.: Gnr. 46, bnr. 22, i Klepp kommune

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 157.240,-

Totalpris: 5.647.240,-

Kommunale avgifter: 6.631,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 7/6

BRA: 287 m²

BRA-i: 287 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Dobbel garasje og i gårdsrom.

Tomt: 5134.4 m²

Energimerke: Energiklasse: orange E.

INNHold

2	4	5	8
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	26	28	33
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
70	100		
46-22 va kart	Budskjema		



”
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
T: 51 48 22 00
E: 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.



VOLL

Kommune: Klepp / Område: Voll

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

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet som kombinerer det beste av landlige omgivelser og praktisk nærhet til servicetilbud. Her kan du nyte flott utsikt over det vakre jærlandskapet og rolige omgivelser, samtidig som hverdagen blir enkel med den nyåpnede Extra-butikken, Vollhallen og Esso like over veien.

Fra eiendommen er det enkel og effektiv tilkomst til hovedveiene mot Klepp, Forus og Sola, noe som gjør hverdagen smidig. Området tilhører Bore barne- og ungdomsskule. Nærmeste barnehage er Voll gardsbarnehage og Sporafjell barnehage.

Her får du en sjelden kombinasjon av landlig idyll, flott utsikt og sentral beliggenhet.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Bore samfunnshus Linje 58	1 min  0.1 km
 Ganddal stasjon Linje L5	13 min  8.5 km
 Stavanger Sola	16 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min  23.9 km

DAGLIGVARE

Coop Marked Voll PostNord	8 min  0.8 km
Kiwi Verdalen PostNord	5 min  3.4 km

VARER/TJENESTER

 Jærhagen	7 min 
 Apotek 1 Lerka	7 min 

SPORT

 Voll idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball	1 min  0.1 km
 Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	18 min  1.7 km
 MOVA Klepp	7 min 
 Sport 4 you (Stangeland Arena)	7 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Landbruksområde med spredt boligbebyggelse.

SKOLER

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	21 min  1.8 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	4 min  3.3 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	20 min  1.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min  6.5 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	15 min  9.7 km

BARNEHAGER

Vasshus gardsbarnehage (1-5 år) 79 barn	15 min  1.4 km
Vasshus barnehage (0-5 år)	19 min 
Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	4 min  2.9 km



VELKOMMEN TIL SOLAVEGEN 390

Vi starter utendørs – stor tomt med potensial.

Parkering

Dobbel garasje og i gårdsrom.

Tomtestørrelse

5 134,40 m²

Beskrivelse av tomt

Stor tomt med potensial. Deler av tomt er i dag dyrket og benyttes av gårdseier som er nabo. Tomten er ellers opparbeidet med stor plen, trær og busker. Grus i gårdsrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong/mur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform tekket med takstein. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass. Boligen fremstår med stedvis behov for oppgraderinger. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 4 stk. TG3, 16 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er påvist fuktinntrengning, fuktskade med avlassing og utfelling (salt-/kalkutslag). Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Våtrommets vanntette sjikt er fra før år 2000 og har overskredet erfaringsbasert normal funksjonstid. I henhold til NS 3600:2025 vurderes forholdet til TG3 på grunn av alder.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrommets vanntette sjikt er fra før år 2000 og har



overskredet erfaringsbasert normal funksjonstid. I henhold til NS 3600:2025 vurderes forholdet til TG3 på grunn av alder.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom, Overflater og konstruksjon
Det registreres fuktskade i treverket i nedre hjørne av kjølerommet.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking
Det registreres mosegroing på taktekkingen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes rett over terreng uten videre bortledning av overvann. Takrenner har behov for rens. Det er registrert begroing i renner, og fører til manglende avrenning. Det registreres riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn. Det mangler snøfangere på taket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet. Det registreres fuktmerker i treverket rundt pipen. Ved fuktmåling ble det målt 20 vektprosent fuktighet i treverket. Det registreres borehull i treverket og boremel på gulvet, som er tegn på aktivitet fra treborende insekter.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)
Det registreres stedvis vær- og overflateslitasje på fasader.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det registreres noe værslitasje på vinduer med stedvis mosegroing i karm og vannbord.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det mangler ett glasslag i hovedytterdøren.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje,sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det registreres avrenningsmerker, iring og tapede rørskjøter på avløpsrørene under kjøkkenvasken.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det registreres stedvis riss/krakelering utvendig.

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg
Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

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

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 22. oktober 2026)





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, kjølerom, innglasset balkong
2. etasje: Gang, 5 soverom
Kjeller: Urinnredet kjellerrom
Høgaloft
Dobbel garasje
Driftsbygning

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

1. etasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 115 kvm

2. etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

3. etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stuen, varmpekabler i gulv i gang og bad, ellers elektrisk.



KJØKKEN



STUE







HAGESTUE





PLANTEGNINGER



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



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



PLANTEGNINGER



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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 134,40 m²

Beskrivelse av tomt

Stor tomt med potensial. Deler av tomt er i dag dyrket og benyttes av gårdseier som er nabo. Tomten er ellers opparbeidet med stor plen, trær og busker. Grus i gårdsrom.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.337.328,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.349.312,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår bl.a. avgift for tømming av septikktank, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Kommunale avgifter

6.631,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

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.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke originale tegninger fra byggeår pga alder. Det foreligger godkjent tegning for garasje, datert 12.05.1974, påbygg av stue, datert 08.06.1971 og påbygg inngangsparti datert 12.09.1988. Det foreligger ikke tegninger på driftsbygning pga alder i hht. kommunen. Den er antatt oppført i 1959. Hagestue er ikke søkt byggegodkjent. Garasje er godkjent med 1 port, men har i dag 2 porter, noe som ikke er byggegodkjent. På godkjent tegning av påbygg av inngangsparti, bod og wc er omgjort og tatt i bruk som bad. Bruksendring fra bod til bad, rom for varig opphold, er søknadspliktig men er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse



foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Bygningene er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Klepp kommune opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Kommuneplan

Id 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.03.2023

Bestemmelser-

Kjerneinformasjon

<https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3853/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2019.10.26.pdf>

Delarealer:

Delareal 5 134 m

KP Hensynsonenavn H310

KP Fare Ras- og skredfare

Delareal 5 134 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 677 m

KPHensynsonenavnH320

KPFare Flomfare

Reguleringsplaner

Id: 7041

Navn: Holekrossen Alt A

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.11.1999

Bestemmelser:-

https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/92/7_4_1.pdf

Delarealer

Delareal 63 kvm

Formål Jord- og skogbruk

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen har vann via brønn og avløp til septikktank, og er ikke tilknyttet kommunalt ledningsnett. Klepp kommune opplyser at man må påregne krav om oppgradering av septikktank til offentlig avløpsnett. Siden eiendommen ikke tilknyttet offentlig vann, er det ikke installert vannmåler. Se vedlagt kart over pumpeledning for spillvan, den grønne streken i sør, og vannledning, den blå streken.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut



hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

5 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
157 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 647 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Boligselgerforsikring

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

Eier

Tor Sølve Bore
Mary-Anne Bore Bøvik
Aud Marit Hole

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.

Meglernes vederlag

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 - markedsplasser 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.

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 390 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Grunnbokskrift kr 360, Kommunale opplysninger kr 5 000, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 9 900, Tilretteleggingsgebyr og visninger kr 14 900. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport 20.000,- 30% kr 14 000 Sum vederlag kr. 125 100 Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 905 Totalt kostnadsoverslag kr. 140 005 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser 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.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne alle nødvendige

Kjerneinformasjon

forsikringer som innboforsikring m.m.

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>

Dato salgsoppgave
30.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Solavegen 390, 4354 VOLL

27 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Solavegen 390

Solavegen 390

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Har arvet eiendommen september 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bovik, Mary-Anne Bore

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.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ikke kjennskap til boligen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73838815

Side 1

Side 2

34

SOLAVEGEN 390

PROAKTIV.NO

35

Egenerklæringsskjema

NameDate

Mary-Anne Bore Bøvik2026-10-27

Identification

 bankID Mary-Anne Bore Bøvik

Tilstandsrapport



Enebolig

Solavegen 390, 4354 VOLLKLEPP kommune

gnr. 46, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 679 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 22.10.2026Rapportdato: 30.10.2026Oppdragsnr.: 13152-1472Referansenummer: QL4841

Foretak: Duo Takst ASTakstingeniør: Simen Sabalis



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

Simen Sabalis

Simen Sabalis

simen@duotakst.no
413 65 416



Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 2 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 3 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 4 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong/mur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform tekket med takstein. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med stedvis behov for oppgraderinger. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plast. Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra 2017. Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene i treverk og en skyvebalkongdør i aluminium. Det er etablert en innglasst balkong med teppe på gulv.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Etasjeskille og bærende konstruksjoner i kjeller er av betong. Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn. Alle yttervegger er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

VÅTROM [Gå til side](#)
Våtrom › 1. Etasje › Bad
Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Oppgradering av våtrommet må påregnes.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Det er etablert kjølerom. Anlegget var ikke i drift ved befaringen, og funksjonen er derfor ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 5 av 33

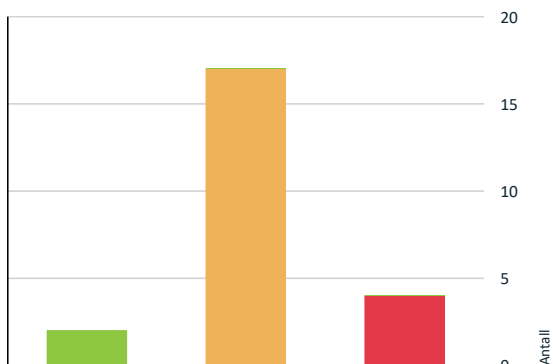
Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

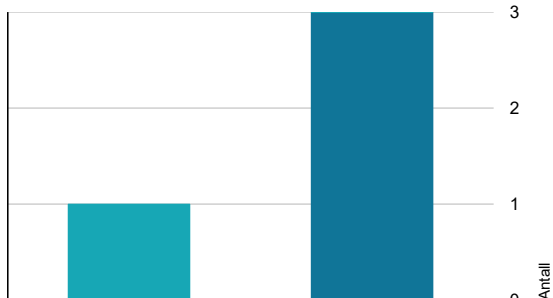
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG4: Avvik som kan kreve tiltak
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**
Det er påvist fuktinntrengning, fuktskade med avflassing og utfelling (salt-/kalkutslag). Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell**
Våtrommets vannrette sikt er fra før år 2000 og har overskredet erfaringsbasert normal funksjonstid. I henhold til NS 3600:2025 vurderes forholdet til TG3 på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell**
Våtrommets vannrette sikt er fra før år 2000 og har overskredet erfaringsbasert normal funksjonstid. I henhold til NS 3600:2025 vurderes forholdet til TG3 på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Plassbygge spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**
Det registreres fuktskade i treverket i nedre hjørne av kjølerommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking**
Det registreres mosegroing på taktekkningen. Vannnett sikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**
Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes rett over terreng uten videre bortledning av overvann. Det registreres riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn. Det mangler snøfangere på taket.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 6 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet. Det registreres fuktmerker i treverket rundt pipen. Ved fuktmåling ble det målt 20 vektprosent fuktighet i treverket. Det registreres borehull i treverket og boremel på gulvet, som er tegn på aktivitet fra treborende insekter.

[Gå til side](#)

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm) Det registreres stedvis vær- og overflateslitasje på fasader.

[Gå til side](#)

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år.

[Gå til side](#)

- Utvendig > Ytterdører**
Det mangler ett glasslag i hovedytterdøren.

[Gå til side](#)

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

[Gå til side](#)

- Innvendig > Kryp kjeller**
Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er kun observert 1 lufteventil i vegg.

[Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**
Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det registreres avrenningsmerker, iring og tapede rørskjøter på avløpsrørene under kjøkkenvasken.

[Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon**
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

[Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**
Det registreres stedvis riss/krakelering utvendig.

[Gå til side](#)

- Tomteforhold > Terrengforhold**
Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

[Gå til side](#)

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**
Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 7 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg
Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det nederste trinnet i kjellertrappen er knekt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eldre brannslukningsapparat. Alder på røykvarslere er ukjent.

[Gå til side](#)

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Iht. Norges bebyggelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

- Vurdering av avvik:**
- Det registreres mosegroing på taktekkingen.
 - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Konsekvens/tiltak**
- Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.
 - Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

Generell info:
Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes rett over terreng uten videre bortledning av overvann.
- Det registreres riss i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.
- Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Tiltak anbefales for å lede takvann bort i egnede rør.
- På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.
- Det registreres fuktmerker i treverket rundt pipen. Ved fuktmåling ble det målt 20 vektprosent fuktighet i treverket.
- Det registreres borehull i treverket og boremel på gulvet, som er tegn på aktivitet fra treborende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilerings kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.
- Forhøyet fuktighet kan over tid føre til råteskader i treverket. Det anbefales nærmere kontroll av pipe, beslag og tilslutninger for å avklare årsaken til fuktbelastningen. Eventuelle utettheter må utbedres.
- Forholdet tyder på aktivitet fra treborende insekter, som over tid kan svekke treverket. Det anbefales nærmere kontroll for å avklare omfang og eventuell pågående aktivitet. Nødvendig behandling og utbedring bør utføres etter kontroll.

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Boremel fra treborende insekter



treverk rundt pipe

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning 2017.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)
- Det registreres stedvis vær- og overflateslitasje på fasader.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.
- Værslitasje kan over tid føre til nedbrytning av treverk. Det anbefales jevnlig rengjøring, overflatebehandling og nødvendig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Værslitasje



Manglende lufting under kledning



Stort nok rom for gnagere bak kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er hovedsakelig fra 2017, enkelte vinduer er fra byggeår. Stedvis noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales justering av vinduer. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene i treverk og en skyvebalkongdør i aluminium. Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler ett glasslag i hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Manglende glasslag kan medføre økt varmetap og redusert isolasjonsevne. Det anbefales å skifte glasset eller dørbladet for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en innglasset balkong med teppe på gulv.

INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille og bærende konstruksjoner i kjeller er av betong. Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inn klima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Beskrivelse

Alle yttervegger er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er registrert en kryp kjeller gjennom vindu i kjeller. Det var ikke tilgang til området, og derfor kun observert gjennom vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av kryp kjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
- Det er kun observert 1 lufteventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales.



Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 14 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Det nederste trinnet i kjellertrappen er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Skadet trinn kan medføre fare for fall og personskaade. Det anbefales å utbedre trinnet slik at trappen blir trygg å bruke.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:

- Våtrommets vanntette sjikt er fra før år 2000 og har overskredet erfaringsbasert normal funksjonstid. I henhold til NS 3600:2025 vurderes forholdet til TG3 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Alderen medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og risiko for fuktskader. Oppgradering av våtrommet må påregnes.

(Kostnadsestimatet er basert på en generell vurdering av registrerte forhold ved befaring, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning og materialer.)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 15 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggforskrift da våtrommet ble bygget var byggforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommets vanntette sjikt er fra før år 2000 og har overskredet erfaringsbasert normal funksjonstid. I henhold til NS 3600:2025 vurderes forholdet til TG3 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Alderen medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og risiko for fuktskader. Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 16 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

(Kostnadsestimatet er basert på en generell vurdering av registrerte forhold ved befaring, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning og materialer.)
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da alle rør og installasjoner er plassert i yttervegg. Det er gjennomført overflatemålinger uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

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. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 17 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator fremstår som eldre og utskiftning er påregnelig ved evt. oppgradering av kjøkken. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det registreres fuktskade i treverket i nedre hjørne av kjølerommet.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan skyldes tidligere eller pågående fuktbelastning og kan føre til videre nedbrytning av treverket. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere, og skadet treverk må skiftes.

(Kostnadsestimatet er basert på en generell vurdering av registrerte forhold ved befaring, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning og materialer.)

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 18 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Anlegget var ikke i drift ved befaringen, og funksjonen er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
- Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeår.

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

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør fra byggeår.

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

Ledningsnett

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 19 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det registreres avrenningsmerker, iring og tapede rørskjøter på avløpsrørene under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Forholdene kan tyde på tidligere eller pågående lekkasje. Det anbefales nærmere kontroll av rørlegger for å avklare tilstanden på rørene og skjøtene. Utette eller skadde deler bør utbedres eller skiftes.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra alle våtrom, samt tilluft, for eksempel gjennom luftespalte under dørene.

TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaring.
Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 20 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2000, plassert i kjeller.

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.

Årstill: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Tidspunkt for installasjon eller rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent. Sikringsskapet har skrusikringer. Oppgradering av anlegget er påregnelig. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 21 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Eldre brannslukningsapparat. Alder på røykvarslere er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales kontroll av brannslukningsapparatets alder og servicehistorikk, samt kontroll av røykvarslernes alder og funksjon. Utskifting må vurderes ut fra alder og tilstand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring rundt grunnmuren er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktinntrengning, fuktskade med avflassing og utfelling (salt-/kalkutslag).
- Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

Konsekvens/tiltak

- Fuktinntrengning og fuktskader kan føre til nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av evt. skadede konstruksjonsdeler.
- Manglende eller ikke synlig grunnmursplast kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren over tid. Anbefaler nærmere undersøkelser for å avklare om grunnmursplast er etablert, og etablering av grunnmursplast ved fremtidige grave- eller dreneringsarbeider dersom dette mangler.

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 22 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis riss/krakelering utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Lokal utbedring må utføres.



Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er relativt flatt.
Iht. NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 23 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på taket.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Det nederste trinnet i kjellertrappen er knekt.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Eldre brannslukningsapparat. Alder på røykvarslere er ukjent.
- Konsekvens/tiltak**
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
 - Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.
 - Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
 - Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
 - Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
 - Skadet trinn kan medføre fare for fall og personskaade. Det anbefales å utbedre trinnet slik at trappen blir trygg å bruke.
 - Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
 - Det anbefales kontroll av brannslukningsapparatets alder og servicehistorikk, samt kontroll av røykvarslerens alder og funksjon. Utsifting må vurderes ut fra alder og tilstand.

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Driftsbygning		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	1959	
	Standard	
	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.	
	Vedlikehold	
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.		

Beskrivelse

Driftsbygning oppført over to etasjer, med grunnmur og gulv i betong. Yttervegger er oppført i teglstein og murblokker, med trekledning i gavlene. Saltak med trekonstruksjon og eternittplater som taktekking. Vinduer med karmen av betong. Bygningen har innvendige skillevegger i mur og treverk. Deler av bygningen er innredet med bur-/bingeanlegg for tidligere dyrehold. Det er garasje i underetasjen.

Merknader:

Bygningen er av eldre og enkel standard, med generell alders- og bruksslitasje.

Det registreres stedvis fuktmerker og misfarging på vegger, gulv og himlinger, samt begroing enkelte steder.

Det registreres utettheter og skader rundt enkelte vinduer, samt slitasje på utvendig murverk, fuger og trekledning.

Det er registrert større fuktmerker og skader i himlingsplater. Årsaken bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer må påregnes.

Bygningen har generelt behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

Taket er tekket med eldre eternittplater med asbest. Ved fremtidig demontering eller utskifting må platene håndteres forskriftsmessig av virksomhet med nødvendig tillatelse til asbestarbeid.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

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

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

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe behov for vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med yttervegger i betong/mur med pussede overflater, samt liggende trekledning.

Saltak som er tekket med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

2 garasjeporter i treverk.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

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

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

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
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

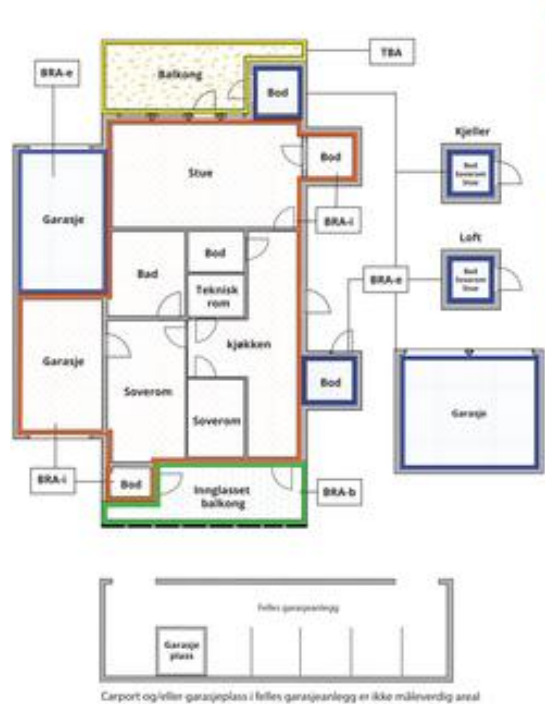
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	
2. Etasje	75			75	
1. Etasje	115		10	125	
Kjeller	76			76	
SUM	287		10		
SUM BRA	297				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Gang, 5 soverom		
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, kjølerom		Innlasset balkong
Kjeller	Uinnredet kjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for påbygg av stue fra 1971 og påbygg av inngangsparti fra 1988. Originale byggetegninger foreligger ikke.

Bod og WC i inngangspartiet er omgjort og tatt i bruk som bad.

Hagestuen er ikke byggemeldt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		35		35	
1.Etasje		154		154	
2. Etasje		154		154	
SUM		343			
SUM BRA	343				

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 28 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Garasje	
1.Etasje		Lagerrom	
2. Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for garasje datert 12.05.1974. Garasjen er godkjent med 1 port, men har i dag 2 porter.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 29 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	46	22		0	5134.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solavegen 390

Hjemmelshaver

Hole Lars

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke	Ikke gjennomgått		Nei

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 32 av 33

Solavegen 390, 4354 VOLL
Gnr 46 - Bnr 22
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

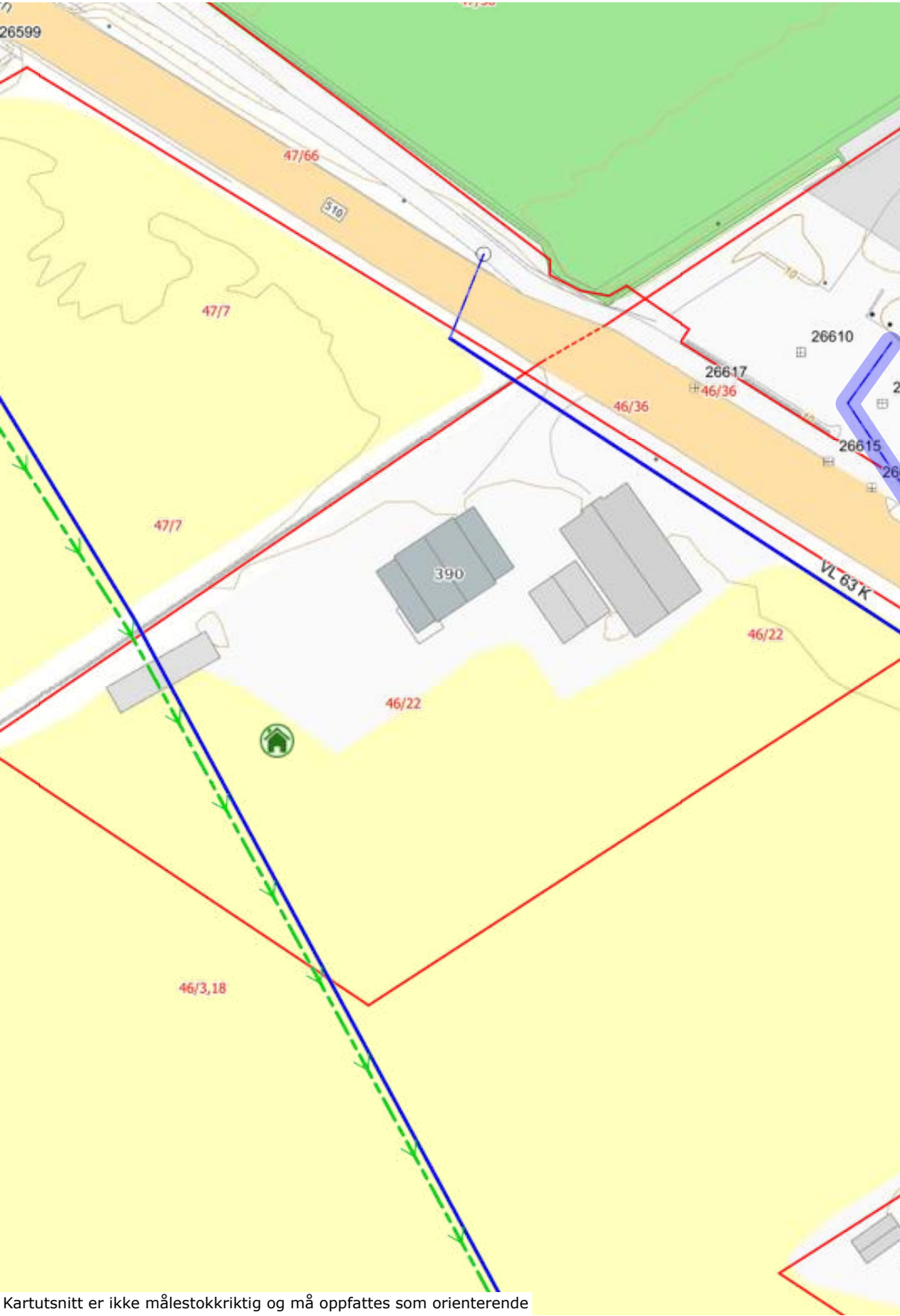
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Oppdragsnr.: 13152-1472

Befaringsdato: 22.10.2026

Side: 33 av 33



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Attestert kopi av dok.nr. 1988/11072/44
Attesterings tidspunkt 2026-10-28 11:20

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
01.11.88 11072
SØRENSKRIVEREN 1
JÆREN

STATENS VEGVESEN

Jnr. 88/3224-01
Ark. 771-20
Dato: 3. oktober 1988
Saksbeh. Kjell Dalaker

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

ERKLÆRING

Undertegnede Iver Hole, 4063 Voll, som har fått tillatelse av vegvesenet til å oppføre et tilbygg i en minsteavstand av 25 m fra kjørebanelens midtlinje i Rv.510 hvor byggegrensene går i en avstand av 30 m fra midtlinjen i nevnte veg, jfr. Veglovens § 29, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennnevnte vilkår:

1. Eierne fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen X ligger innenfor byggegrensene).
2. Området mellom bygningen X og vegens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art, jfr. Veglovens § 31.
3. Bygningen X må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, ledninger gjennom veg, kloakkforhold m.v. er brakt i orden.
4. Bygningen X må oppføres i samsvar med den godkjente plan.

X = Tilbygget



Attestert kopi av dok.nr. 1988/11072/44
Attestingstidspunkt 2026-10-28 11:20

Side 2 av 2

5. Bygningen X må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

6. Denne erklæringen blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.

7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

8. Plan for tilbygget og utformingen av dette må for øvrig godkjennes av Klepp bygningsråd.

9. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo og eiendomsforhold.

10. Dersom tilbygget ikke er påbegynt innen 3 år rechnet fra den 15/10-88 må det søkes om ny tillatelse, da den tidligere gitte dispensasjon fra denne tid trer ut av kraft.

11. I og med at tilbygget kommer innenfor byggegrensen langs riksvegen, fraskriver vegvesenet seg et hvert krav om støydemping p.g.a. vegtrafikkstøyen langs riksvegen.

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring som angår punktene:

Planavdelingen Til vitterlighet:

Kjell Dalaker



Attestert kopi av dok.nr. 1955/896/44
Attestingstidspunkt 2026-10-28 11:20

Side 1 av 4

Nr. 859 a.
Pa ligger hos
SEM & STENERSEN N. OSLO
11-48.

896 1955
9/12/3

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Fre dag den 11. mars 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Holebø av Hole g.nr. 46 br.nr. 18 av skyld mark 1,49 i Klepp herred. Forretningen er forlangt av Lars Hole

so har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ alle
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte³⁾ Eigaren Andre fann ein ikkje grunn til å varsle.

Mennene valgte til formann Erling Brunes

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Parsellen ligg ved skiftet mot Voll og ved fylkesvegen og er skilt frå hovedbruket ved denne skiftelina:

Lina tek til ved ein nedsett skiftestein i skiftet mot Voll 90 m. frå fylkesvegen. Herfrå går lina mot aust parallelt fylkesvegen 62 m. til nedsett skiftestein. Her vinklar lina og går mot nord xxxxxxxxxx

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilkille inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



Attestert kopi av dok.nr. 1955/896/44
Attestingstidspunkt 2026-10-28 11:20

Side 2 av 4

..... parallelt skiftet mot Voll 90 m. til nedsett skiftestein
..... ved fylkesvegen. Parsellen ligg vest og nord for denne
..... lina og er eit fullkome parallelogram.
.....
..... Vegar.
.....
..... Parsellen ligg ved fylkesvegen og treng
..... ingen annan vegrett
.....
..... Gjerder.
.....
..... Parsellen overtek på sin grunn all gjerde-
..... plikt mot granne som før låg på hovedbruket og all
..... gjerdeplikt mot hovedbruket.

Vedteke:

Lars Hole



Attestert kopi av dok.nr. 1955/896/44
Attestingstidspunkt 2026-10-28 11:20

Side 3 av 4

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? /
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjell- strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?) /
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opp- dyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggjetuft
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som for- holdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 6 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,43

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Nordheim

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvor- ledes omkostningene skal fordeles mellom partene



Attestert kopi av dok.nr. 1955/896/44
Attesteringstidspunkt 2026-10-28 11:20

Side 4 av 4

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at formannen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

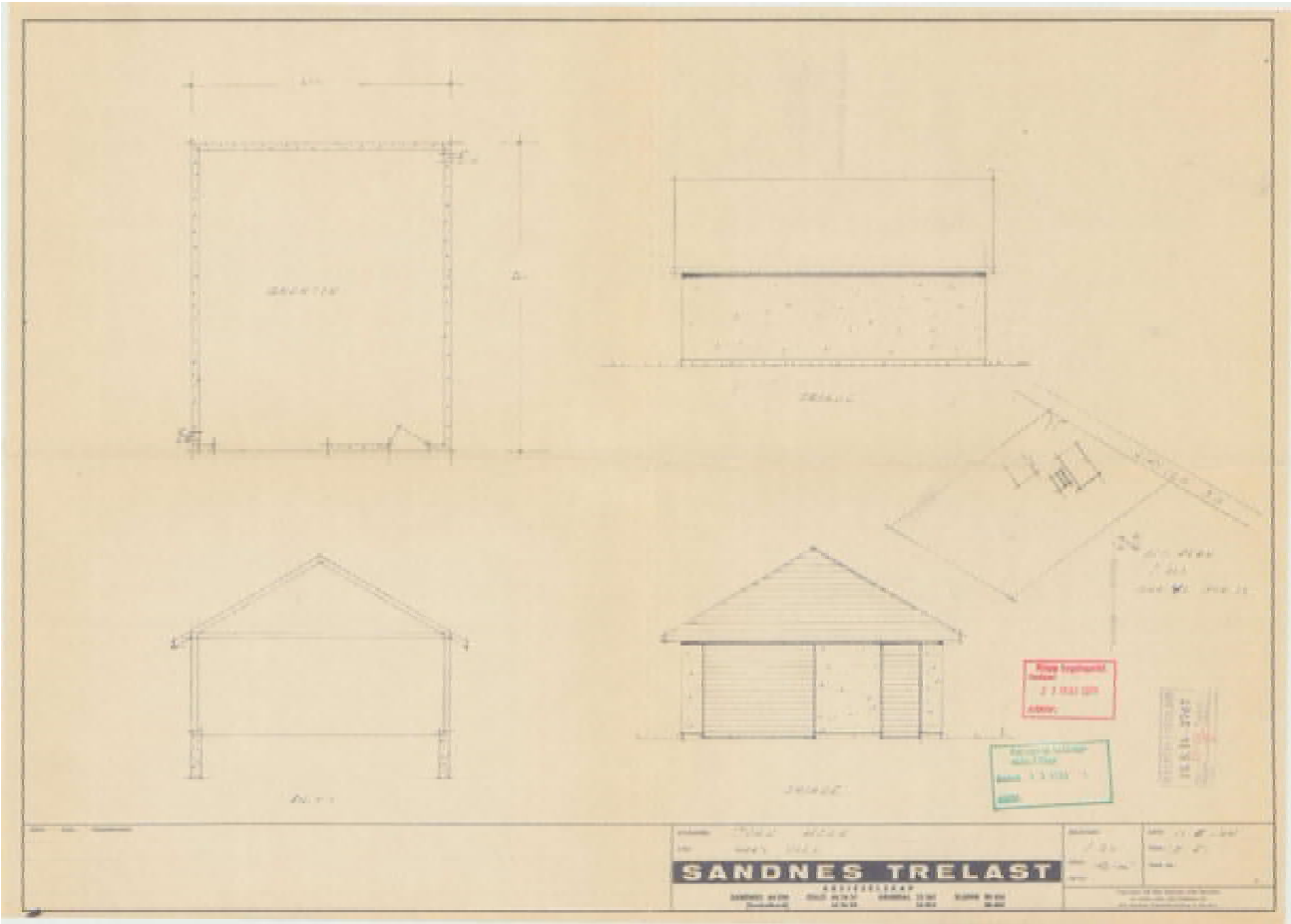
..... Erling Brunos Torvald Voll

..... Karl Netland

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 46 br.nr. 22





Klepp kommune

SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1

4351 Kleppe

Tlf 51429800

Gardsnr:	46	Bruksnr:	22	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Solavegen 390			Seljar:	Lars I. Hole - dødsbo		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☐

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve

☐

Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve

☐

Septiktank

☒

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Brønn

☒

Nedgravd oljetank

☐

Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026 totalt kr 6 631,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 3 003,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 3 628,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☐ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **Det er ikke tilknyttet kommunalt vatn og dermed er ikke vannmåler installert.**

Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

1. termin

01.01. – 30.06.2026

☒

2. termin

01.07. – 31.12.2026

☐

Restanse 2. termin 2026 med forfall 30. september 2026 kr 3 628,00



Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 46/22
Adresse: Solavegen 390
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring
<div><div><div>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</div><div><div></div>Bustader - noverande</div><div><div></div>Forretningar - noverande</div><div><div></div>Idrettsanlegg - noverande</div></div><div><div>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.</div><div><div></div>Køyreveg - noverande</div></div><div><div>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o</div><div><div></div>LNFR-areal - noverande</div></div><div><div>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</div><div><div></div>Faresone - Ras- og skredfare</div><div><div></div>Faresone - Flomfare</div><div><div></div>Angitthensynsone - omsyn VassdragH560</div><div><div></div>Angitthensynsone - Bevaring kulturmå</div></div><div><div>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</div><div><div></div>Faresonegrense</div><div><div></div>Sikringssonегrense</div><div><div></div>Angittomsynsgrense</div></div><div><div>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</div><div><div></div>Planområde</div><div><div></div>Grense for arealformål</div><div><div></div>Hovudveg - noverande</div><div><div></div>Samleveg - noverande</div><div><div></div>Tilkomstveg - noverande</div><div><div></div>Gang-/sykkelveg - noverande</div></div></div>



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 26.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solavegen 390, 4354 VOLL								

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
<div><div>☒ Kommuneplaner</div><div>☒ Reguleringsplaner</div></div>
Plantyper uten treff
<div><div><div>☐ Kommuneplaner under arbeid</div><div>☐ Kommunedelplaner under arbeid</div><div>☐ Reguleringsplaner over bakken</div><div>☐ Reguleringsplaner bunn</div><div>☐ Bebyggelsesplaner</div><div>☐ Bebyggelsesplaner under bakken</div></div><div><div>☐ Kommunedelplaner</div><div>☐ Reguleringsplaner under bakken</div><div>☐ Reguleringsplaner under arbeid</div><div>☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten</div><div>☐ Bebyggelsesplaner over bakken</div><div>☐ Midlertidige forbud</div></div></div>

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/3853/Bestemmelsar%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2019.10.26.pdf
Delarealer	<div><div><div>Delareal</div><div>5 134 m²</div><div>KPHensynsonenavnH310</div><div>KPFareRas- og skredfare</div></div></div>
	<div><div><div>Delareal</div><div>5 134 m²</div><div>ArealbrukLNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.Nåværende</div></div></div>
	<div><div><div>Delareal</div><div>677 m²</div><div>KPHensynsonenavnH320</div><div>KPFareFlomfare</div></div></div>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7041
Navn	Holekrossen Alt A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/92/7_4_1.pdf
Delarealer	<div><div>Delareal</div><div>63 m²</div></div> <div><div>Formål</div><div>Jord- og skogbruk</div></div>



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>	
 Område for bustader med tilhøyrande anlegg	
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.</i>	
 Område for jord- og skogbruk	
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985</i>	
 Kjørveg	
 Gang-/sykkelveg	
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i>	
 Anlegg for idrett og sport	
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i>	
 Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
 Idrettsanlegg	
 Anna uteopphaldsareal	
 Forretning/tjenesteyting	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:</i>	
 Veg	
 Kjørveg	
 Fortau	
 Torg	
 Gatetun	
 Gang-/sykkelveg	
 Gangveg/gangareal/gågate	
 Annan veggrunn - grøntareal	
 Haldeplass/plattform	
 Parkering	
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftformål</i>	
 LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR	
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	
 Sikringsone - Frisikt	
<i>Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)</i>	
 Føresegnsområde	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>	
 Sikringssonегrense	
 Føresegnsgrense	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
 Regulerings- og utbyggingsplanområde	
 Planen si avgrensing	
 Formålsgrænse	
 Regulert tomtegrænse	
 Eigedomsgrense som skal opphevast	
 Byggjegrænse	
 Bygningar som inngår i planen	
 Frisiktslinje	
 Regulert kant kjørebane	
 Regulert parkeringsfelt	
 Målelinje/avstandslinje	
 Påskrift feltnavn	
 Påskrift areal	
 Påskrift breidde	
 Påskrift radius	
 Påskrift plantilbehør	

7_4_1

KLEPP KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLEKROSSEN

Reguleringsplan i målestokk 1:1000, datert 07.01.98

§ 1 GENERELT

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

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune. Det faste utvalget for plansaker kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 2 BOLIGER

Bebyggelsen skal være frittliggende. Ingen tomt tillates bebygd med større grunnflate enn 25% av nettoarealet. I tillegg kommer garasje som kan ha grunnflate inntil 40 m2.

§ 3 ALMENNYTTIG FORMÅL

Området skal nyttes til samfunnshus.

§ 4 BENSINSTASJON

Området skal nyttes til bensinstasjon og servicestasjon, og forretningsdrift som er vanlig ved slik virksomhet.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

Innenfor disse områdene kan det ikke føres opp spredd boligbebyggelse eller næringsbygg som ikke har direkte tilknytning til stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ved busslommer kan oppføres leskur som vist i planen.

§ 7 IDRETTSANLEGG

Området skal nyttes til idrettsplass etter planer godkjent av kommunen.

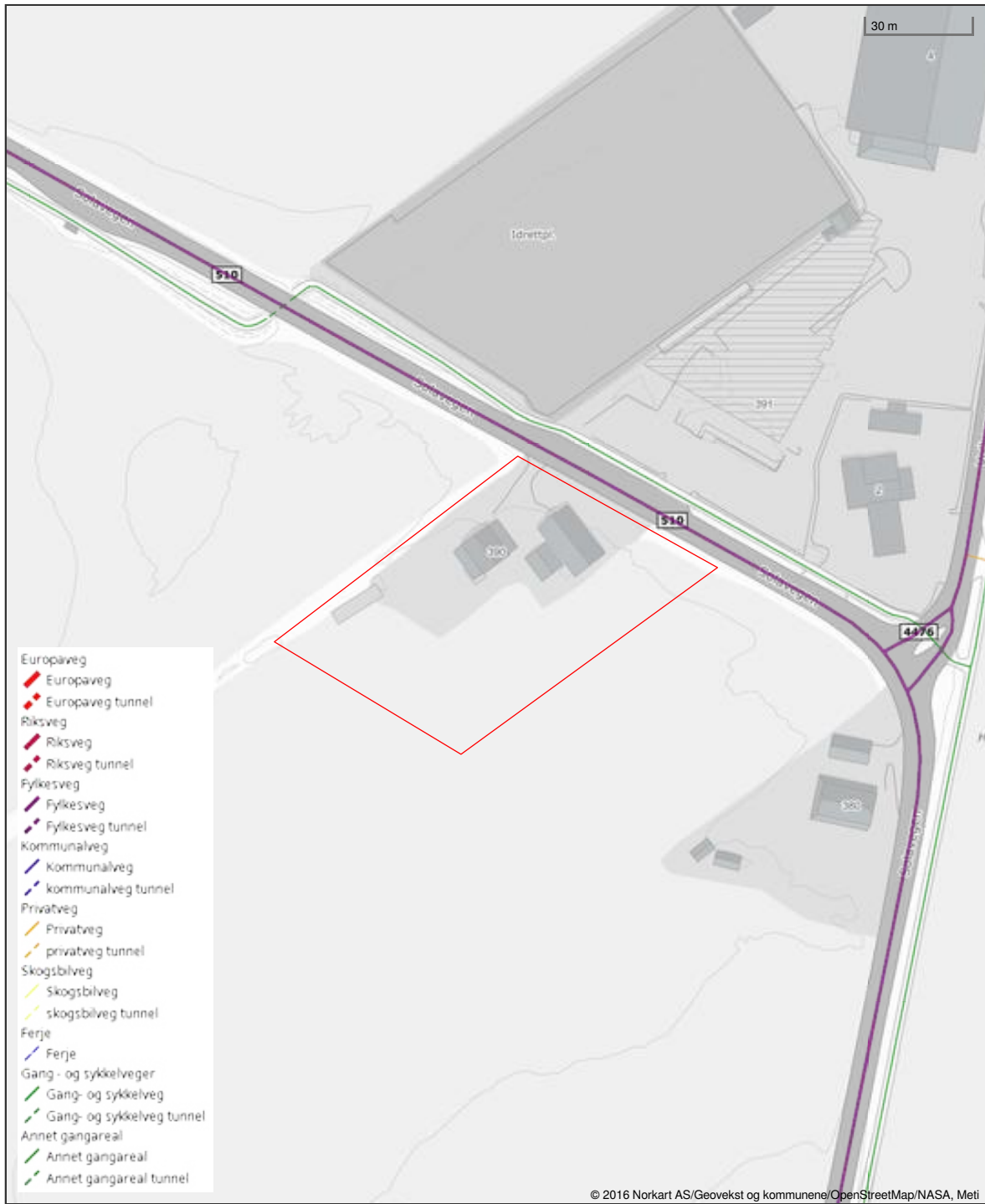
I området kan oppføres bygninger for idrettshall og garderober som har naturlig tilknytning til anlegget.

§ 8 FRISIKT

Mellom de viste frisiktlinjer og vegkant skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers bakkenivå.

Utskriftsdato: 26.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 46/22//



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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 22	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	105 Hole
Veiadresse:	Solavegen 390, gatenr 7050 4354 Voll	Valgkrets:	1 Klepp
		Kirkesogn:	6030803 Bore

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Nordheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.03.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	5 134,4 kvm	Skyld:	0,06		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / 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 46, Bruksnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	13.12.1994	Berørt	1120/46/3	0,0
	Matrikkelført:	22.07.2015	Berørt	1120/46/18	0,0
			Berørt	1120/46/22	0,0
			Berørt	1120/46/36	0,0
			Berørt	1120/47/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	13.12.1994	Berørt	1120/46/3	0,0
	Matrikkelført:	22.07.2015	Berørt	1120/46/18	0,0
			Berørt	1120/46/22	0,0
			Berørt	1120/46/24	0,0
			Berørt	1120/46/36	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	13.12.1994	Avgiver	1120/47/7	-2 359,5
	Matrikkelført:	23.07.2015	Berørt	1120/46/22	0,0
			Berørt	1120/46/36	0,0
			Berørt	1120/47/49	0,0
			Mottaker	1120/47/66	2 360,1
Skylddeling	Forretning:	17.03.1955	Avgiver	1120/46/18	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/46/22	0,0

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solavegen 390	Bolig					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:		Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	171662524			Antall etasjer:		1

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

Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	171662532			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									

Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

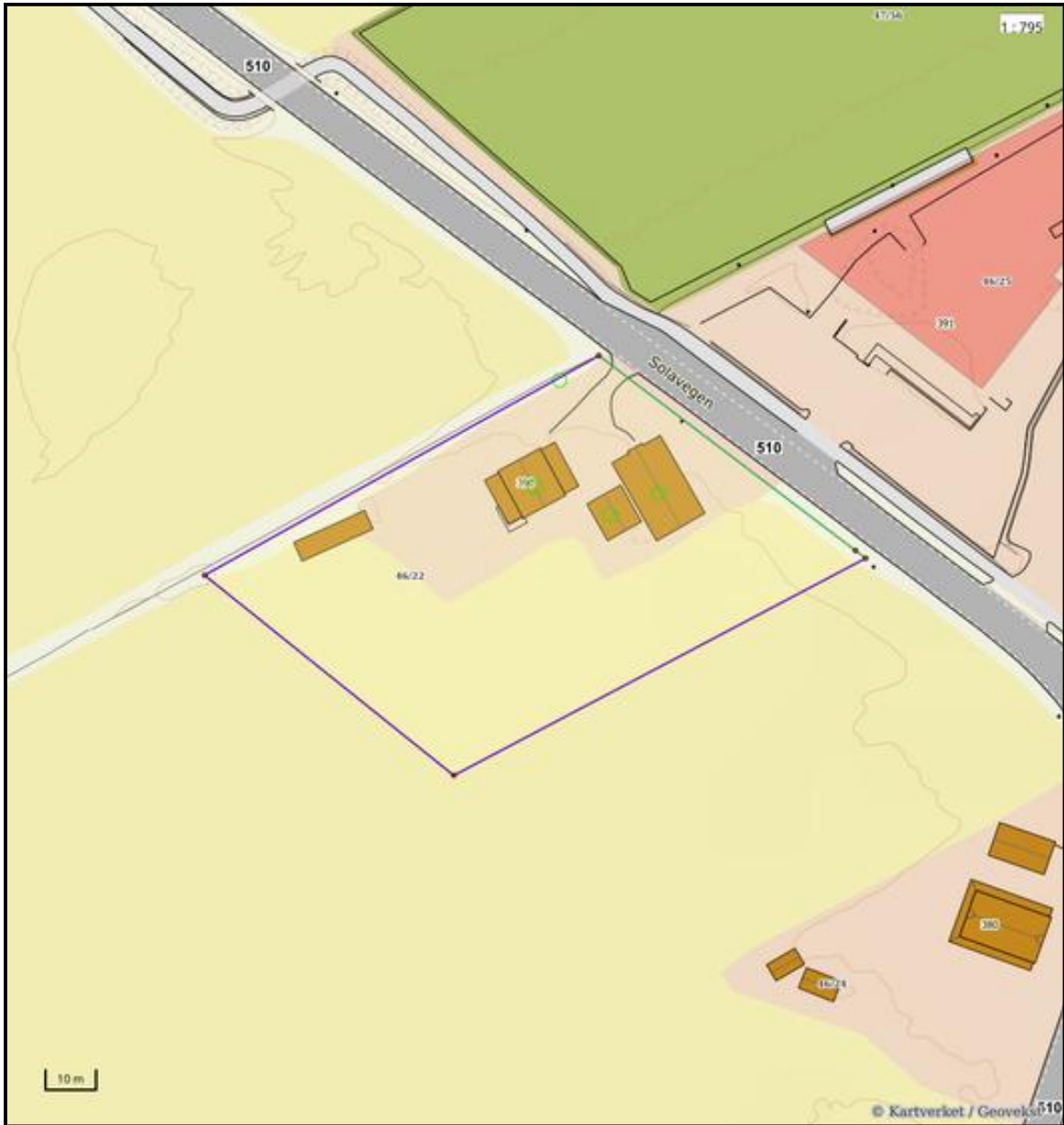
Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	171662540			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									

Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart



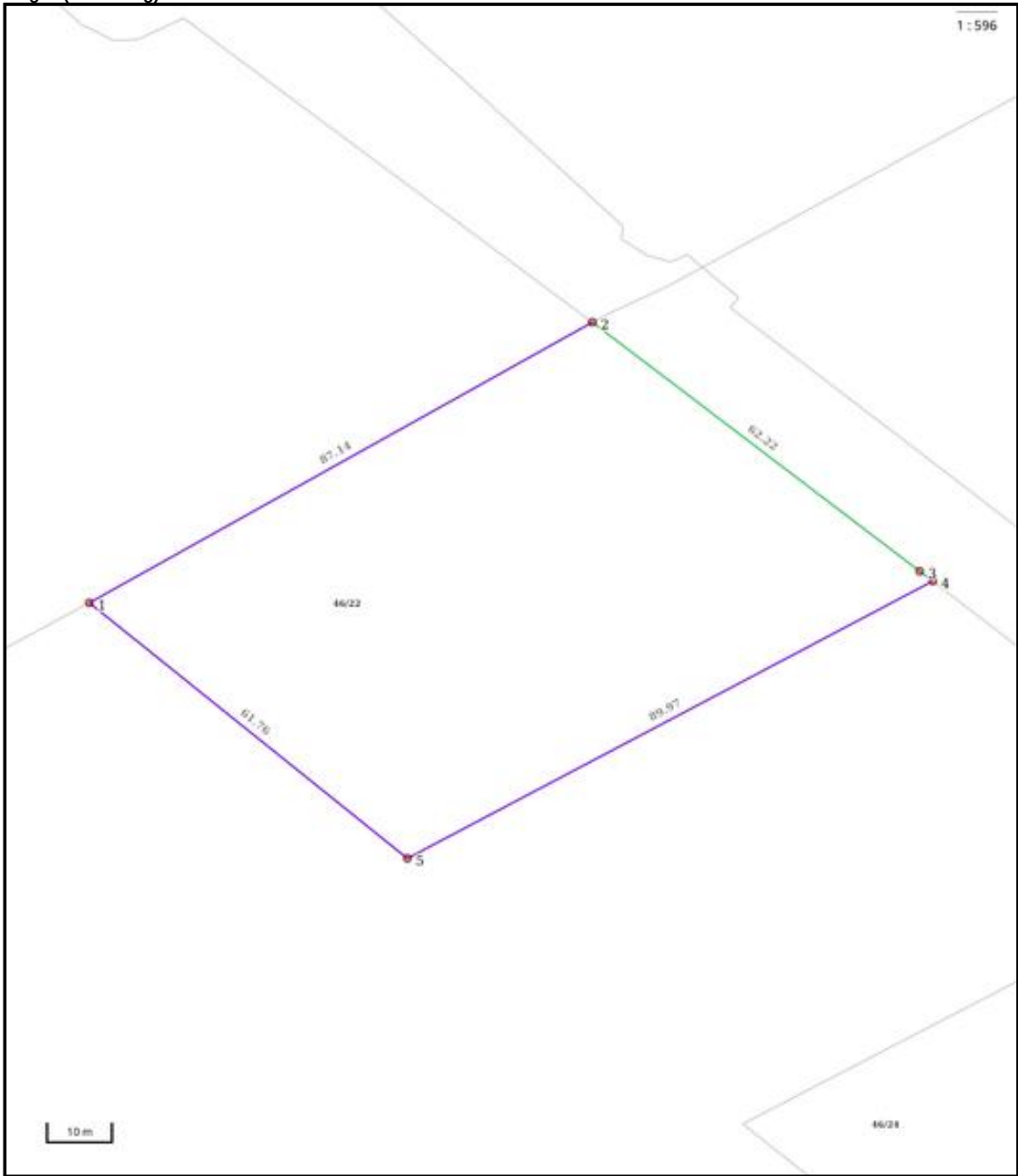
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.10.2026 12:07 – Sist oppdatert 26.10.2026 12:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.10.2026 12:07 – Sist oppdatert 26.10.2026 12:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 5 134,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing								
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje
1	6 522 904,36	303 438,07	87,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei
2	6 522 953,43	303 510,08	62,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei
3	6 522 920,40	303 562,81	2,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei
4	6 522 919,07	303 564,90	89,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei
5	6 522 870,08	303 489,44	61,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Energiattest



Adresse Solavegen 390, 4354 VOLL	
Dato for energimerking 29.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-376512
Bygningskategori Småhus	Byggsnummer 171662524
Gårdsnummer 46	Bruksnummer 22
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1956	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 287,0 m²	Oppvarmet bruksareal 190,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kVWh/m² per år 269,96

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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

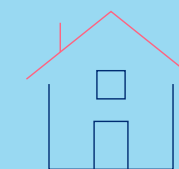
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
---	--

<p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>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.</p>
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Solavegen 390, 4354 VOLL. Gnr. 46, bnr. 22, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260067
Megler: Britt Fagerland, mobil: 95921585, e-post: fagerland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Britt Fagerland

Eiendomsmegler / Salgssjef
959 21 585
fagerland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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