PROAKTIV

Rekkehus med 3 soverom

Sentral beliggenhet på Orstad

THEODOR DAHLS VEG 4



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



ORSTAD

Familievennlig rekkehus med 3 soverom og garasje.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Theodor Dahls veg 4, 4353 KLEPP STASJON

Gnr./Bnr.: Gnr. 8, bnr. 154, i Klepp kommune

Prisantydning: 4.100.000,-

Omkostninger: 122.490,-

Totalpris: 4.222.490,-

Kommunale avgifter: 13.038,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 4/3

BRA: 22 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje med elbillader.

Tomt: 197.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

41 Vedlegg

114 Budskjema

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

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

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Jæren

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

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

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

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

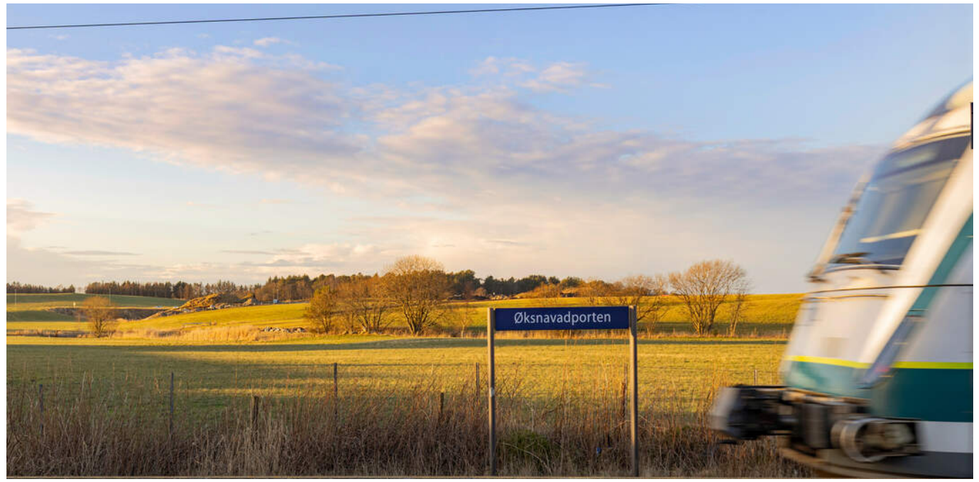
Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.

Beliggenhet

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

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



ORSTAD

Kommune: *Klepp* / ***Område:*** *Orstad*

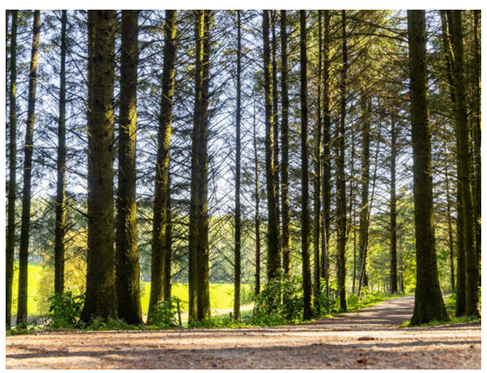
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Theodor Dahls veg 4 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Orstad i Klepp kommune. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til både servicetilbud, skoler og fritidsaktiviteter, noe som gjør området attraktivt for både familier, par og enslige.

Fra boligen er det kort avstand til Orstad barnehage, Orstad skole, dagligvarebutikker som Coop Extra, Europris Øksnevad og andre nødvendige fasiliteter. Området har også gode muligheter for en aktiv livsstil med idrettsanlegg, lekeplasser og flotte turområder i nærområdet.

Beliggenheten har enkel adkomst Øksnavadporten togstasjon som gir enkle muligheter for transport til Egersund, Bryne, Sandnes og Stavanger, noe som gjør hverdagen praktisk for pendlere. Samtidig kan man nyte fordelene av å bo i et etablert



OFFENTLIG TRANSPORT

Orstad Linje 22, 53	1 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 24 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Øksnevad	4 min

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	4 min
Apotek 1 Kverneland	16 min

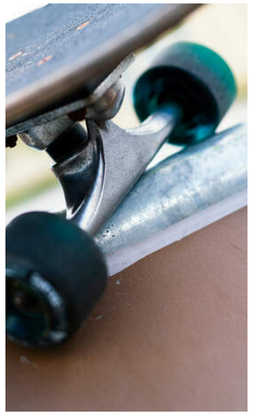
SPORT

Orstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Orstadhuset - Orstadhallen Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Jæren SportMed	12 min
Synergi Treningssenter	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Klepp Energi Øksnevad AC	5 min
~~Kverneland Næringspark~~	~~8 min~~

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

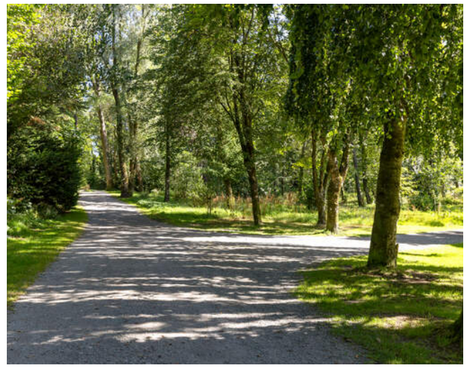


og trivelig nabolag med nærhet til grønne omgivelser og turmuligheter.

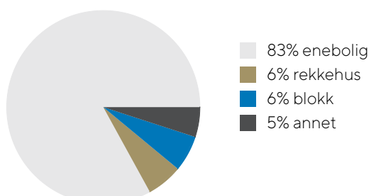
Theodor Dahls veg 4 en kombinasjon av et trygt bomiljø, gode oppvekstvilkår og kort vei til både natur, handel, servicetilbud og arbeidsplasser i regionen.

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

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	4 min 2.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	5 min 3.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 8 km

BARNEHAGER

Orstad naturbarnehage (0-6 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 132 barn	11 min 0.9 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 56 barn	14 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL THEODOR DAHLS VEG 4

Vi starter utendørs

Parkering
Parkering i garasje med elbillader.

Tomtestørrelse
197,10 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrommet rundt boligen. Eiendommen har terrasse på terreng samt balkong med rekkverk i tre.
Tomten har et beregnet areal på 197 kvm.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Rekkehus som er oppført med grunnmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med isolerglass.

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 1 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist råteskader på vindu i bod. Vinduet mangler også håndtak og kan derfor ikke åpnes.
Det er registrert 2 punkterte glass i bod.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det registreres glippe i sammenføyningen mellom trestokkene i nedre hjørne av vindusrammen på soverom i 2. etasje. Vinduet er også trangt å åpne og lukke.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er





ikke dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
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 værslitasje på utvendig trekledning.

Utvendig > Ytterdører
Det registreres avflassing og værslitt treverk på balkongdøren.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100) Det registreres slitasje i skjøter og overganger på vinylbelegget.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det registreres manglende oppbrett av vinylbelegg rundt avløpsrør gjennom gulvet. Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Plater på vegg fremstår uten tilstrekkelig tetting/forsegling i bunn. Dette øker risikoen for fuktopptrekk i platene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er registrert motfall på gulv forran dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk er under kabinett og har dermed begrenset mulighet for

inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom. Membran er ikke synlig under klemring i denne typen sluk, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Utstyr fremstår noe slitt med stedvis bruksslitasje.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er installert avtrekksvifte med kullfilter (resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Plastrør som er eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det registreres at ventilen på balkongen er tettet igjen med glava som er dyttet inn i åpningen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det registreres stedvis noe riss/slitasje på grunnmur. Slike riss forekommer ofte i eldre konstruksjoner som følge av naturlige setninger og belastninger over tid.

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

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: Mandag, 9. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok boligen i mars 2024 og har benyttet den hele eiertiden.
I 2024 ble det utført elektriske oppgraderinger, blant annet montering av elbillader i garasjen, arbeider på kjøkkenet og oppgradering av sikringsskapet med bedre sikringer. Arbeidet ble utført av El-Team på Bryne, og dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Selger opplyser at det ble utført en omfattende takjobb før han kjøpte boligen. Arbeidet skal være omtalt i tidligere takstrapport, men selger har ikke dokumentasjon.
Selger mistenker at enkelte elektriske punkter i 2. etasje opprinnelig ikke var utført av faglærte, men opplyser at El-Team senere har sett på installasjonene og vurdert dem som tilfredsstillende.
Boligen selges med boligselgerforsikring.



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, vaskerom, bad, gang, 2 soverom, 2 boder, kott
2. Etasje: Stue, kjøkken, soverom

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

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

Standard
- Rekkehus over to etasjer.
- Praktisk og familievennlig planløsning.
- Lys og romslig stue med oppgraderte overflater.
- Nyere og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.
- 3 soverom.
- Bad og eget vaskerom.
- Terrasse, samt balkong som gir gode solforhold.
- Egen garasje med lagringsmuligheter.
- El-billader medfølger.
- Kort vei til togstasjon med gode pendlermuligheter.
- Nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg og daglige servicetilbud.

Oppvarming
Elektrisk

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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















SPISESTUE





MODERNE
KJØKKENINNREDNING













HOVEDSOVEROMMET I 2.
ETASJE





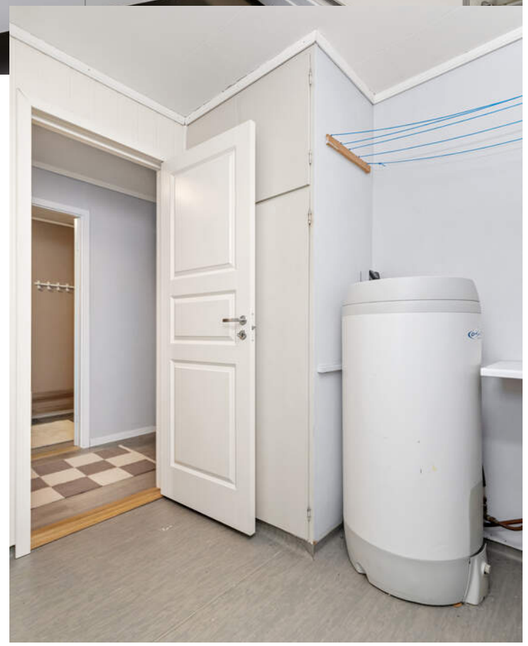


SOVEROM NR 2 OG 3



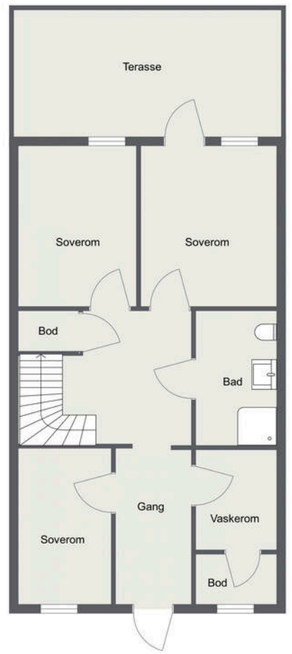




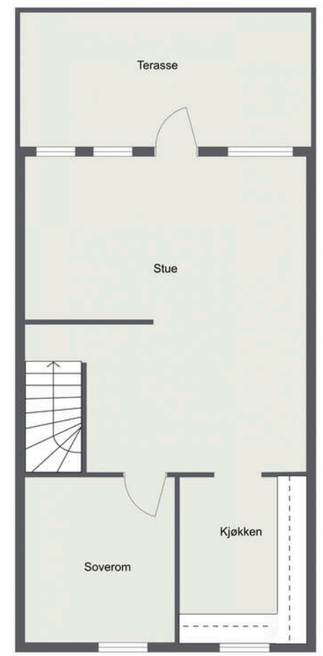


BAD OG EGET VASKEROM

PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik vil forekomme.



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik vil forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
197,10 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrommet rundt boligen. Eiendommen har terrasse på terreng samt balkong med rekkverk i tre.
Tomten har et beregnet areal på 197 kvm.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
767.051,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.068.205,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
13.038,- for 2026

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

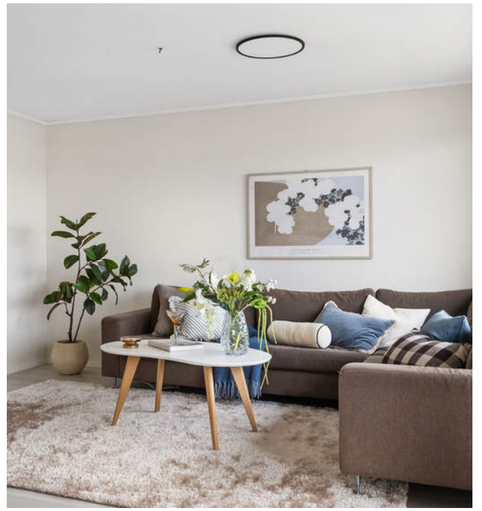
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

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



Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 13. november 1969

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

1120/8/154:
28.02.1986 - Dokumentnr: 2522 - Erklæring/avtale*
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen.

20.08.1969 - Dokumentnr: 4208 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:8 Bnr:112

Reguleringsplaner
Kommuneplan

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

Delareal: 197 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan

ID: 3010
Navn: Øksnevad II
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.07.1969

Delareal: 197 m²
Formål: Boliger

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

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

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

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 20. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 100 000,00 (Prisantydning)

———————————————
4 100 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
102 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
103 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
122 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
4 203 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 222 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Ole Aarre

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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

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

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

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

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

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

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.

Dato salgsoppgave
12.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

Theodor Dahls veg 4, 4353 KLEPP STASJON

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Jæren	Rekkehus	1210260069
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Ole Aarre	03.2024	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Frende

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Vi oppgraderte litt på det elektriske etter at jeg overtok i 2024. Blant annet med elbillader i garasjen, og noe på kjøkken. Utbedringer med bedre sikringer i sikringsskapet ble også gjort.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	El-Team på Bryne.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Regner med El-Team så på alt når de kom.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	Mener det ble gjort en større jobb på taket like før jeg kjøpte. Det står helt sikkert i gamle takstrapporten. Omfattende jobb.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Det vet jeg ikke. Det var før jeg overtok.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Ja
Beskriv detaljert hva som ble gjort og når, og hvem som utførte arbeidet.	Jeg mistenker at et par av de elektriske punktene ikke var av faglærte (2. etg), men at El-Team så på det og mente det var godt (så på en måte godkjent på den måten) i etterkant?
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Ole André Aarre

Date
2026-11-05

Identification

bankID Ole André Aarre

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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

DUO TAKST AS Rogaland

Rekkehus

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON

KLEPP kommune

gnr. 8, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1484

Foretak: Duo Takst AS **Takstingeniør:** Simen Sabalis

DUO TAKST AS Rogaland

Medlem av NITO

D ENERGIMERKE

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.

Utkast

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
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, branncelle r 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten 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.

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er oppført med grunnmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med isolerglass.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flatt tak.
Takrenner og nedløp er av plast.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har balkong med terrassebord og rekkverk i tre.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Det er innvendig tretrapp fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, og fall mot sluk på 18 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Varmtvannsbereder, hovedstoppekran er plassert i rommet.
Badet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Det er ikke installert mekanisk avtrekk.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg og panelovn som varmekilde.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum.
Det er montert induksjonstopp med integrert ventilator, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator integrert i platetoppen med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plast med varierende alder.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.
Det er etablert mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom.
Sikringsskapet har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygningen er oppført i 1969.
Bygningen har ringmur/grunnmur i betong.
Terrenget ved boligen er relativt flatt, med belegningsstein i gårdsrommet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er registrert endringer i planløsningen i 1.etg sammenlignet med byggemeldte tegninger.

Garasje

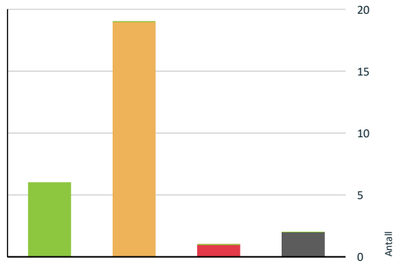
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

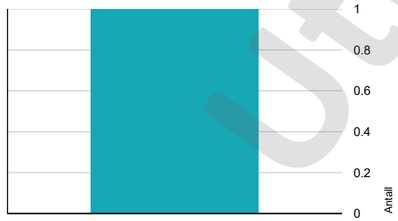
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist råteskader på vindu i bod. Vinduet mangler også håndtak og kan derfor ikke åpnes.
Det er registrert 2 punkterte glass i bod.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det registreres glippe i sammenføyningen mellom trestokkene i nedre hjørne av vindusrammen på soverom i 2. etasje. Vinduet er også trangt å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Krypkjeller 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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er ikke dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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 værslitasje på utvendig trekledning.

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det registreres avflassing og værslitt treverk på balkongdøren.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Plastrør som er eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det registreres at ventilen på balkongen er tettet igjen med glava som er dyttet inn i åpningen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det registreres stedvis noe riss/slitasje på grunnmur.
Slike riss forekommer ofte i eldre konstruksjoner som følge av naturlige setninger og belastninger over tid.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Det registreres slitasje i skjøter og overganger på vinylbelegget.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det registreres manglende oppbrett av vinylbelegg rundt avløpsrør gjennom gulvet.
Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Plater på vegg fremstår uten tilstrekkelig tetting/forsegling i bunn. Dette øker risikoen for fuktopptrekk i platene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er registrert motfall på gulv forran dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Sluk er under kabinett og har dermed begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.
Membran er ikke synlig under klemring i denne typen sluk, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Utstyr fremstår noe slitt med stedvis bruksslitasje.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er installert avtrekksvifte med kullfilter (resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det registreres åpne kabelender og elektriske koblinger uten deksel på balkongen. Det er behov for kontroll og utbedring av forholdet av kvalifisert elektrofaglig person.
- Alder på brannslukningsapparat og røykvarslere er ukjent.

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 1969, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0,1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har flatt tak. Taktekkingen er ikke synlig fra bakkenivå og er ikke besiktiget. Materiale og alder er ukjent. Det opplyses i egenerklæringen at det ble utført en større jobb på taket før eiers overtakelse i 2024. Arbeidets omfang og utførelses er ikke kjent, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst medfører at taktekkingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når det er sikkerhetsmessig forsvarlig.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.
Fremstod uten synlige skader/mangler ved befaring. Begrenset mulighet for besiktigelse fra bakkeplan.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har flatt tak uten takluke. Det er derfor ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig Takkonstruksjonens oppbygning og eventuelle senere endringer er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Alder på kledning er ukjent.

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 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 værslitasje på utvendig trekledning.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.
• Slitt overflatebehandling kan medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverket over tid.
Anbefaler vedlikehold og ny overflatebehandling av utsatte områder.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer med varierende alder, stedvis slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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 råteskader på vindu i bod. Vinduet mangler også håndtak og kan derfor ikke åpnes.
• Det er registrert 2 punkterte glass i bod.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det registreres glippe i sammenføyningen mellom trestokkene i nedre hjørne av vindusrammen på soverom i 2. etasje. Vinduet er også trangt å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket over tid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Glippen kan over tid medføre fuktinntrengning og følgeskader dersom tiltak ikke utføres. Det anbefales å utbedre sammenføyningen og justere vinduet slik at det fungerer tilfredsstillende ved åpning/lukking.

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

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte - vindu i bod



vindu i bod





vindu, soverom 2. etg

TG 2 Ytterdører

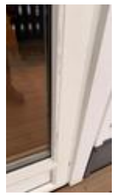
Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Stedvis slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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 registreres avflassing og værslitt treverk på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong med terrassebord og rekkverk i tre.

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales rengjøring og vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales rengjøring og vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.



INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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 inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG K3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det registreres en åpning med rør/ventil i grunnmuren, som kan være ment for lufting av krypkjeller. Det er ikke registrert adkomst til eventuell krypkjeller, og konstruksjonens oppbygging og tilstand er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller 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.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er innvendig tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Det er ukjent alder på vaskerommet, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Overflater i normal stand, stedvis noe bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, og fall mot sluk på 18 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
• Det registreres slitasje i skjøter og overganger på vinylbelegget.

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

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre slitte/skadde fuger for å sikre tilfredsstillende tetthet. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasjer/vannsøl.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.

Vurdering av avvik:

• Det registreres manglende oppbrett av vinylbelegg rundt avløpsrør gjennom gulvet.

• Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppbrett rundt rørgjennomføringen kan medføre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og forårsaker fuktskader. Det anbefales å utbedre gjennomføringen med oppbrett som sikrer tilfredsstillende tetting mellom gulvbelegg og avløpsrør.

• Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.







1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Varmtvannsbereder, hovedstoppekran er plassert i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk som sikrer god luftutskifting.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i eksisterende hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent alder på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

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

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

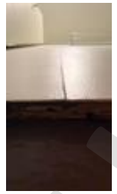
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Plater på vegg fremstår uten tilstrekkelig tetting/forsegling i bunn. Dette øker risikoen for fuktopptrekk i platene.

Konsekvens/tiltak

• Manglende forsegling kan medføre fuktopptrekk og svelling i platene. Det anbefales å tette og forsegle nedkant av veggplatene med f.eks en sokkelprofil i aluminium og godkjent våtromsfugemasse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg og panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er registrert motfall på gulv forran dør.

Konsekvens/tiltak

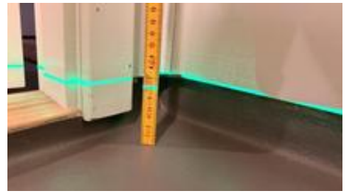
• Motfall ved døren kan medføre at vann blir stående og ikke ledes til sluket. Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk.

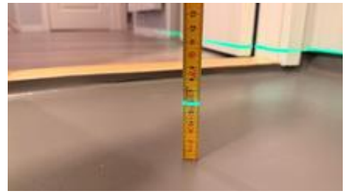
Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk er under kabinett og har dermed begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.

• Membran er ikke synlig under klemring i denne typen sluk, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Nærmere kontroll anbefales.

• Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.

• Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.





utett gjennomføring i vegg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Utstyr fremstår noe slitt med stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasjen gir et vedlikeholdsbehov. Det anbefales vedlikehold og utskifting av slitte deler.

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er montert induksjonstopp med integrert ventilator, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator integrert i platetoppen med kullfilter.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Vurdering av avvik:

• Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

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:

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast med varierende alder.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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

Vurdering av avvik:
- Plastrør som er eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.
Det er etablert mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det registreres at ventilen på balkongen er tettet igjen med glava som er dyttet inn i åpningen.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra alle våtrom.
- Tetting av ventilen kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for kondensproblemer. Det anbefales å åpne ventilen igjen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



Balkong



Vaskerom

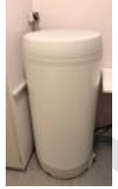
TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom.

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.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

Sikringsskapet har automatsikringer og kursfortegnelse. Det opplyses i egenerklæringen at El-Team på Bryne utførte elektriske oppgraderinger i 2024, blant annet elbillader i garasjen, arbeid på kjøkkenet og utskifting av sikringer.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det registreres åpne kabelender og elektriske koblinger uten deksel på balkongen. Det er behov for kontroll og utbedring av forholdet av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at alle arbeider er utført i samsvar med gjeldende regelverk. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Åpne kabelender og koblinger kan medføre fare for elektrisk støt og skader ved fuktpåvirkning. Det anbefales at elektriker sikrer eller fjerner dem.





⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Alder på brannslukningsapparat og 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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1969. Dreneringsforholdene rundt grunnmuren er ikke dokumentert, og det foreligger ikke opplysninger om eventuelle arbeider på dette.
Tilstandsgrad satt iht. alder.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• 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
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har ringmur/grunnmur i betong. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaring. Deler av grunnmuren er imidlertid skjult bak terreng / utvendig kledning, og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis noe riss/slitasje på grunnmur. Slike riss forekommer ofte i eldre konstruksjoner som følge av naturlige setninger og belastninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Mindre riss har normalt begrenset betydning for konstruksjonens funksjon. Det anbefales å følge med på eventuell utvikling. Ved økende omfang bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget ved boligen er relativt flatt, med belegningsstein i gårdsrommet.

Vurdering av avvik:
• Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Dokumentasjon av drenerende masser i terreng må foreligge for å kunne lukke avviket.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det registreres åpne kabelender og elektriske koblinger uten deksel på balkongen. Det er behov for kontroll og utbedring av forholdet av kvalifisert elektrofaglig person.
• Alder på brannslukningsapparat og røykvarslere er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• For å lukke avviket må utvendige rekkverk føres opp til dagens krav på 100 cm.
• 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.

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere at alle arbeider er utført i samsvar med gjeldende regelverk. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Åpne kabelender og koblinger kan medføre fare for elektrisk støt og skader ved fuktpåvirkning. Det anbefales at elektriker sikrer eller fjerner dem.
- Det anbefales kontroll av brannslukningsapparatets alder og servicehistorikk, samt kontroll av røykvarslernes alder og funksjon. Utskifting må vurderes ut fra alder og tilstand.

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1969

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med ringmur og betonggulv.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning. Synlige stendere innvendig.

Flatt tak med asfalt takbelegg.

Garasjeport med portåpner.

Det opplyses i egenerklæringen at El-Team monterte elbillader i 2024.

Merknader:
Det registreres skader i nedre del av garasjeporten.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da den anses som en sekundær konstruksjon 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.

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
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

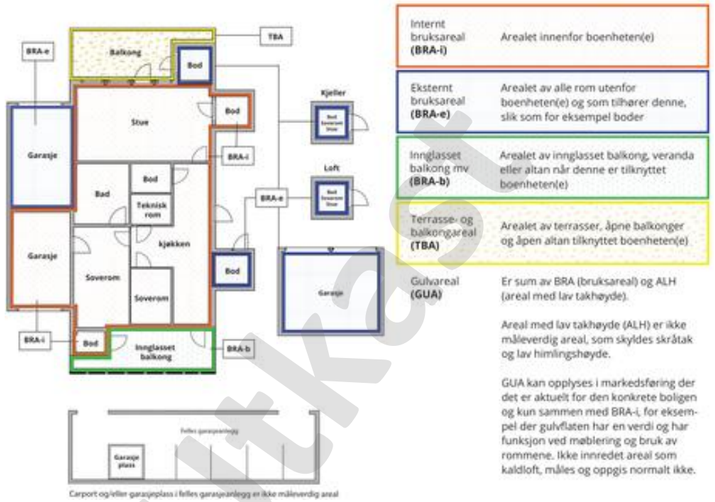
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56			56	
2. Etasje	58			58	
SUM	**114**				
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, bad, gang, 2 soverom, 2 boder, kott		
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert endringer i planløsningen i 1.etg sammenlignet med byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplysninger hentet fra egenerklæringen:

- 2024 - Oppgradering av elektrisk anlegg med elbillader i garasje, elektriske arbeider på kjøkken og utbedringer i sikringsskap - El-Team Bryne.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør
	Ole Aarre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	8	154		0	197.1 m² (Ambita)	BEREGNET AREAL	Ikke relevant

Adresse
Theodor Dahls veg 4

Hjemmelshaver
Aarre Ole André

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Gjennomgått		Nei

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
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 minimumsinnholdet 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

Utkast

Theodor Dahls veg 4 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 8 - Bnr 154
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.

Utkast

Utskriftsdato: 03.11.2026

Klepp kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Theodor Dahls veg 4, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3853/Bestemmelsar%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2019.10.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 197 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3010
Navn	Øksnevad II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.07.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/189/3_1.pdf
Delarealer	**Delareal** 197 m^2 **Formål** Boliger

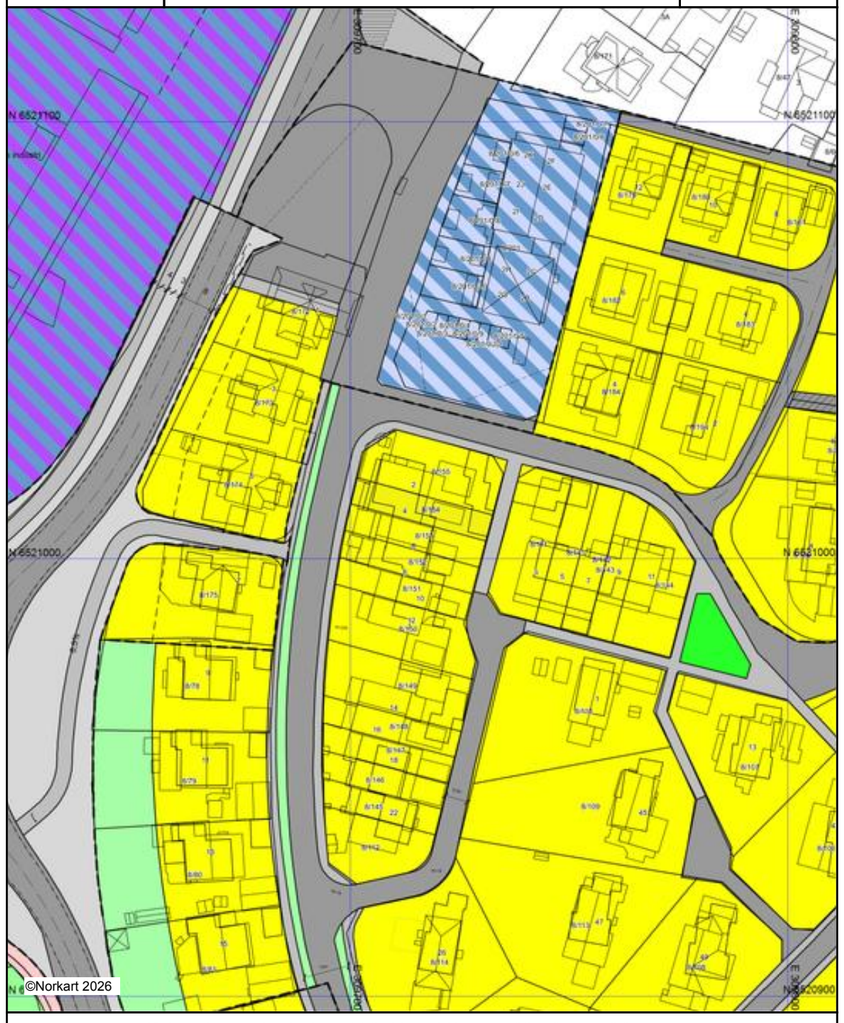
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 8/154
Adresse: Theodor Dahls veg 4
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Område for industri/lager
- Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.
- Park
- Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25
- Forretning/Kontor
- Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annan veggrunn - grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3
- Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevatn
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/avstandslinje
-] Tunnelopning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØKSNEVAD II,
KLEPP KOMMUNE.

§ l.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre forskyvninger av bebyggelsen kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.
På tomt for forretningsbygg kan oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Dersom forretningstomten skal bebygges i flere byggetrinn, må disse planlegges slik at de enkelte byggetrinn kan passes inn i planene for hele anlegget. Bygningsrådet kan forlange at det utarbeides plan for hele anlegget før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig plass for parkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

I gangvegene som fører ti1 forretningsbygget er kjørende trafikk ikke tillatt.

Ved bensinstasjonen tillates ikke opplag av biler m.v. og virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for de omboene.

§3
For offentlige bygninger vist på planen gjelder ikke bestemmelser om etasjetall og byggedybder når bygningene føres opp av brannfaste materialer.

§ 4.
a. I boligområdet skal oppføres en- og to-mannsboliger, samt rekkehus hvor dette er vist på planen.
b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil l 1/2 etasje og skal holdes så lav i terrenget at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fra terrengets høyeste punkt ved grunnmur og opptil møne må høyden ikke overskride 5,6 m.

Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra hvor forholdene tilsier det.

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet og skal i størst mulig utstrekning være ens for samme gruppe av hus.

c. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og med møneretning som vist på planen. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak herfra.

Ingen tomt for ene- og to-mannsbolig må bebygges med mere enn 1/5 av tomtens nettoareal.

d. Garasjer kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. Garasjer kan med bygningsrådets samtykke plasseres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasjene må plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Garasjene tillates sammenbygd med bolighuset uten at garasjenes areal medregnes som bebygget areal.

Det skal foruten garasjeplassen være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen tomt. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Plassering av garasje skal

være vist på situasjonsplanen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

e. Ved byggeanmeldelsen kan bygningsrådet forlange at det innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Høye forstøtningsmurer, betongmurer og betontkant for feste av gjerde bør unngås.

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, hekkplanting m.v. skal søkes samordnet slik at de etter bygningsrådets skjønn danner en enhet i strøket.

§ 5.
I lekeplassområdene kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygg for barnehager o.l.institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytning til lekeplasser og grøntarealer og som ikke er til hinder for områdets bruk som lekeområde. Anleggene må ikke stenge eller hindre (gang og sykkel) ferdsel i områdene.

Parkområdet kan beplantes med nåle- og løvtrær. Der forholdene etter bygningsrådets skjønn legges til rette for det kan området nyttes som lekeplass for barn. Plan for opparbeidelse av lekeplass og parkområdet må forelegges bygningsrådet til godkjenning.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

a. All service- og forretningsvirksomhet skal foregå i forretningsområdet.

b. Det tillates ikke inn- og utkjørsel til R.v.505.

c. Trafokiosker skal legges så diskre som mulig og hvor det er mulig, bør de legges inn i terrenget. Kioskene må få en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med boligbebyggelsen.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 7.
Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter 1 str1d med d1sse bestemmelser.

§ 8.
Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygn1ngslovgivn1ngen.

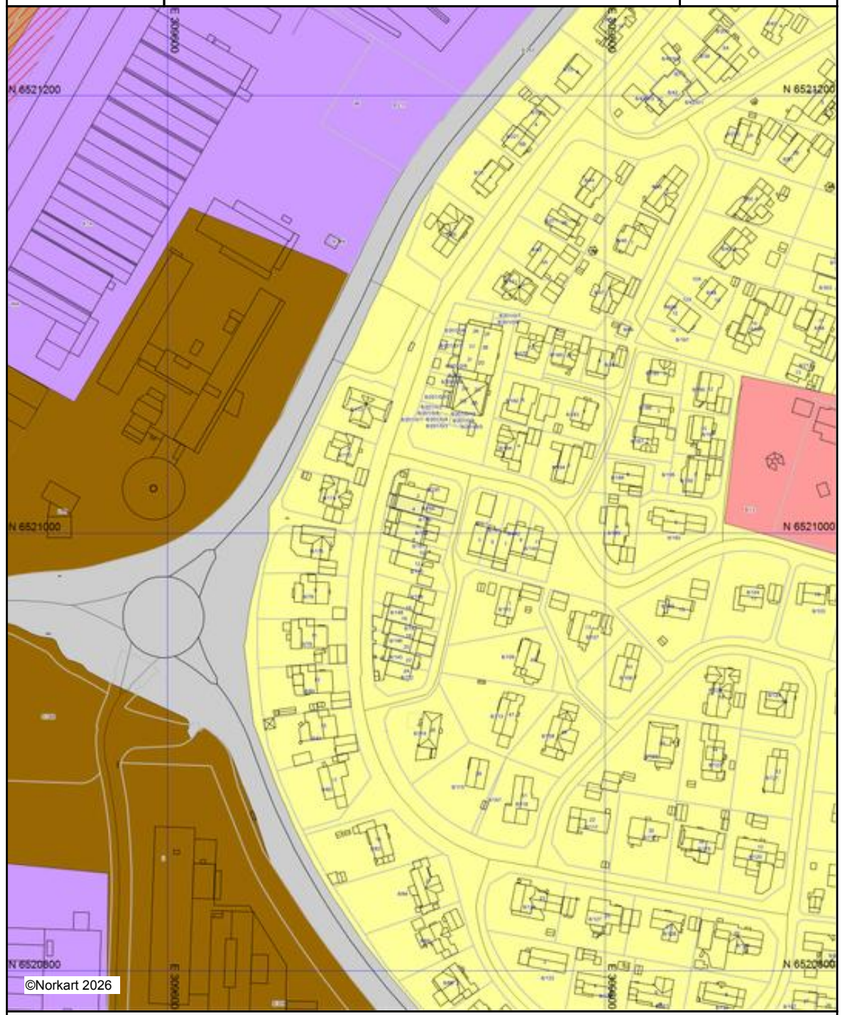
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 8/154
Adresse: Theodor Dahls veg 4
Dato: 03.11.2026
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

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7
- Bustader - noverande
- Sentrumsformål - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast
- Køyreveg - noverande
- Bane - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o
- LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - omsyn Vassdrag H560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)
- Faresonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Jernbane - noverande

Kleppe kommune
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Kvernelands Fabrikk A/S,
4344 Kverneland.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.
13.11.1969.

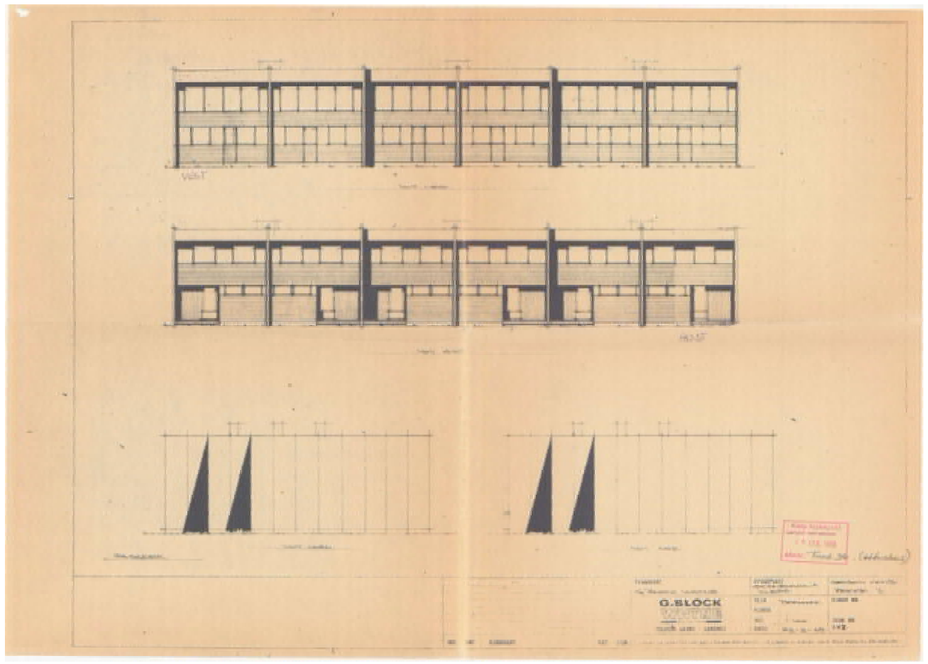
Arbeidssted	Gnr.8, bnr.154, Øksnevad Øvre.
Arbeidets art	Bindingsverk.
Bygningens art	Bolighus i rekke.
Byggherre	G. Block Watne A/S.
Byggemelder	G. Block Watne A/S.
Ansvarshavende	Jens P. Svaren.

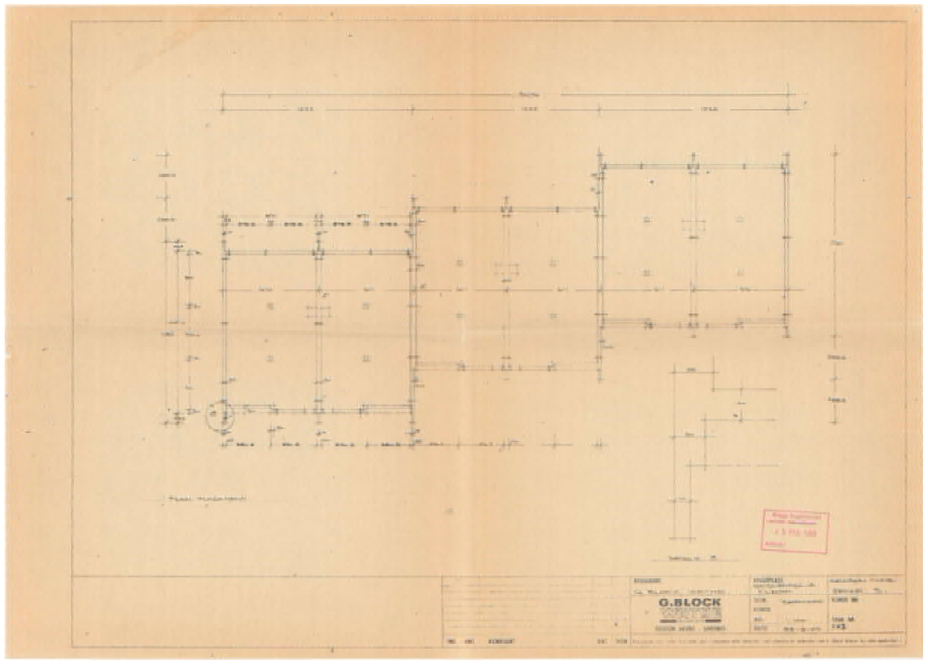
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

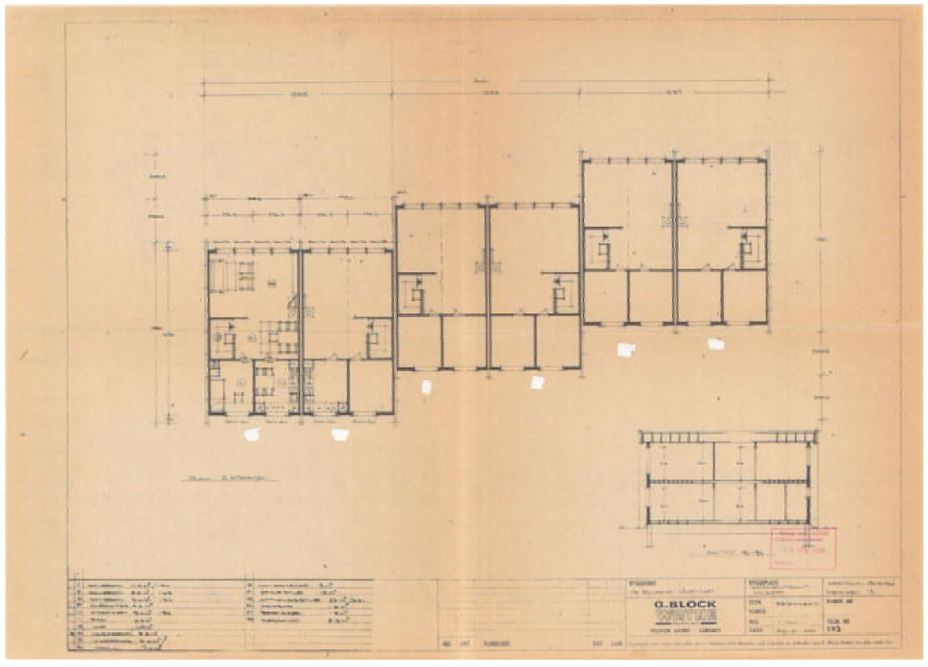
Kleppe, den 13.11.1969.

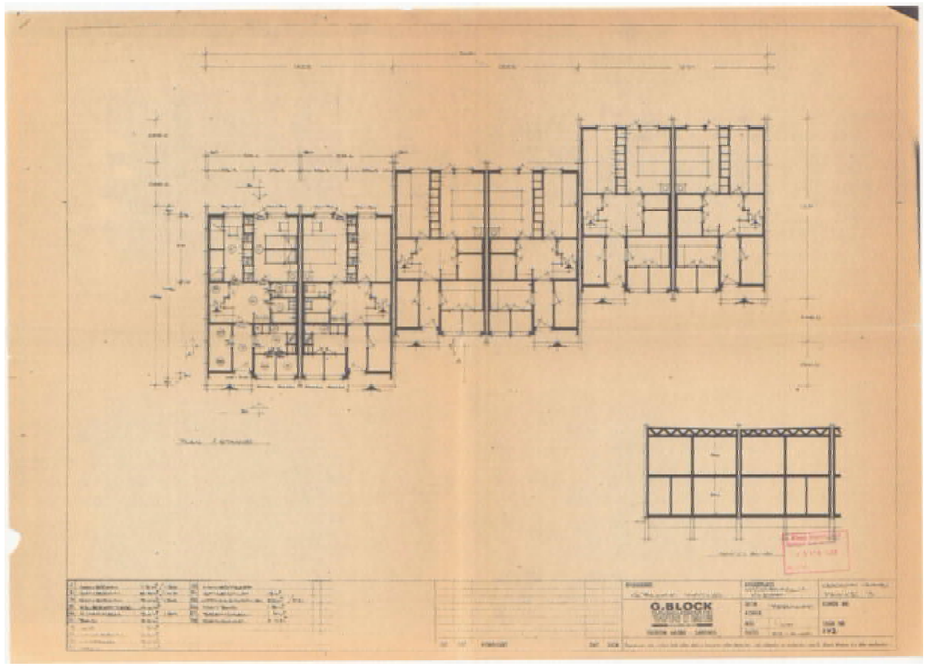
Steinar Skjørestad
- bygningskontrollør -

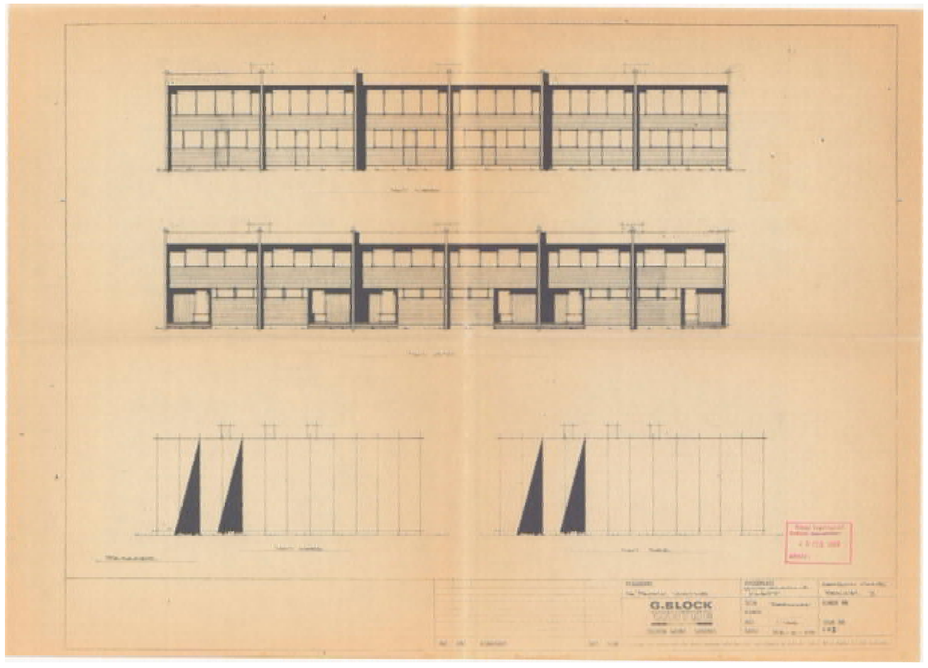
Nr. 2253

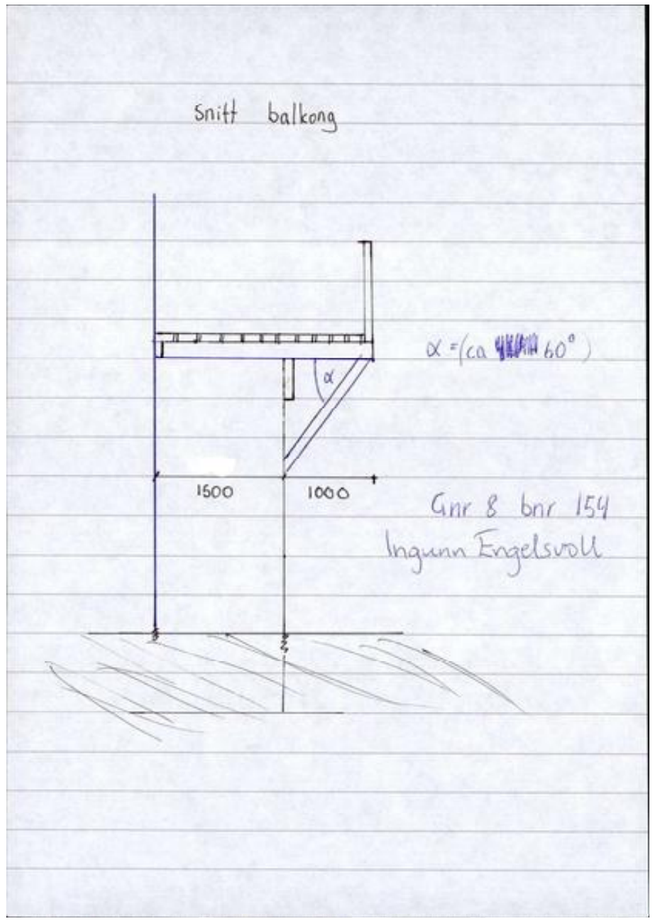




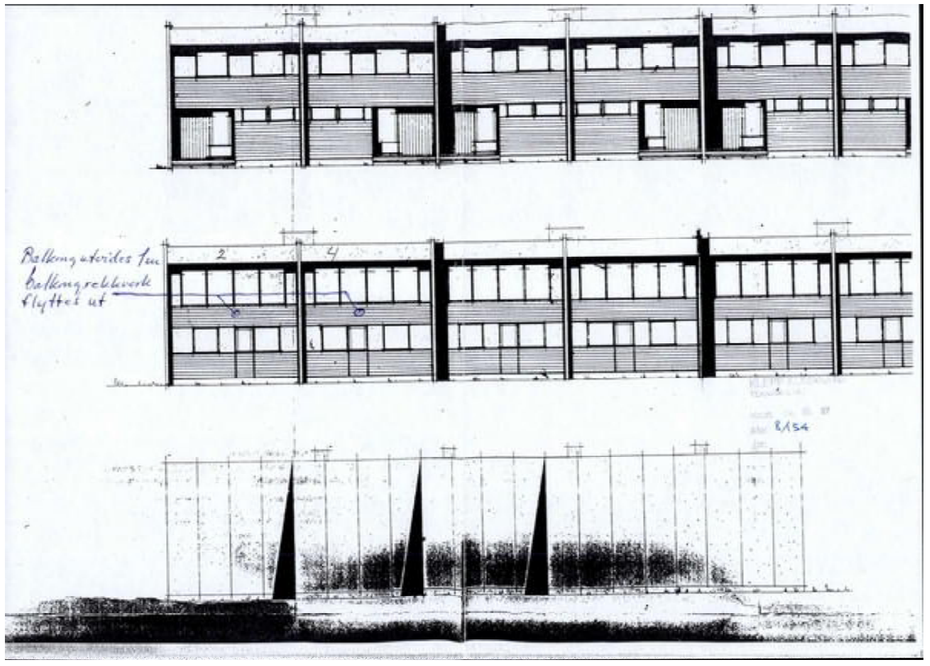






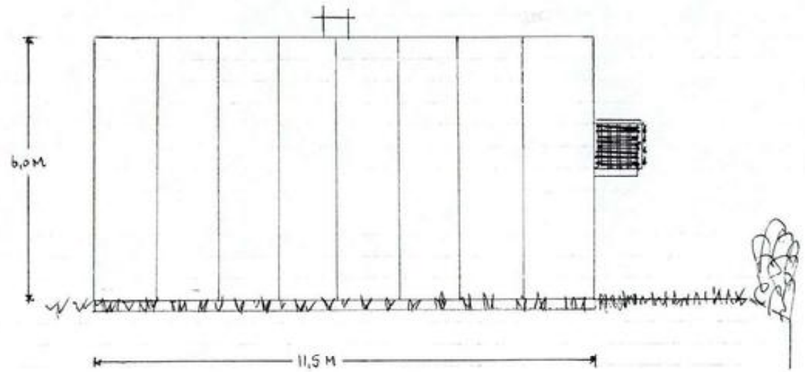

Snitt balkong
α = (ca 60°)
α
1500
1000
Gnr 8 bnr 154
Ingunn Engelsvoll

Vedlegg


Balkong utvides fra
balkongrekkverk
flyttes ut
2
4
8/154

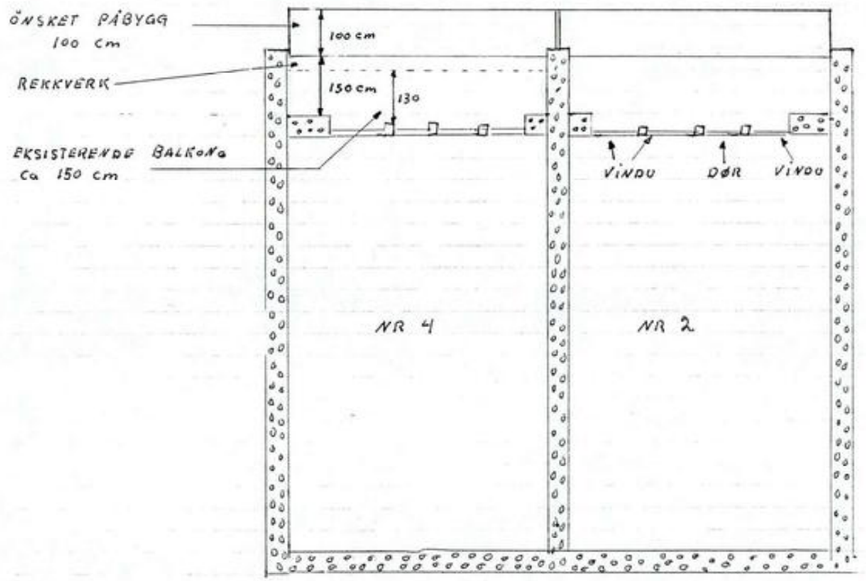
FASADE SETT FRA NORD

KLEPP KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTT. 05 97
ARK 8/154
JNR.

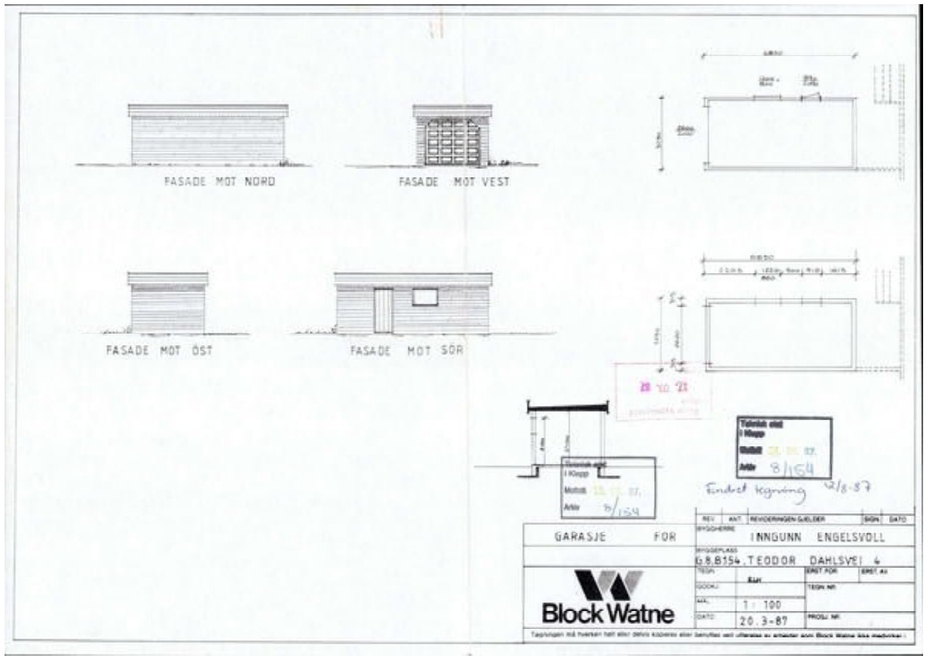


Fasade-forandring i Th. dahlsveg 2 og 4. Arbeidet tenkes utført i trykkimpregnert tre, med sjulte stål-knekter til eksisterende balkong

KLEPP KOMMUNE
TEKNISK ETAT
MOTT. 05 97
ARK 8/154
JNR.



SKISSEN VISER 2. ETASJE SETT OVENFRA. PÅBYGGET VIL BLI LIKE STORE I BÅDE NR 2. OG 4.



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	**8**	Bruksnr:	**154**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Theodor Dahls veg 4**			Seljar:	**Ole Andrè Aarre**		

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 13 038,-. 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 5 647,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 7 391,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☑ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **967**

Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

1. termin	01.01. – 30.06.2026	☑
2. termin	01.07. – 31.12.2026	☑

Vedlegg

ambita

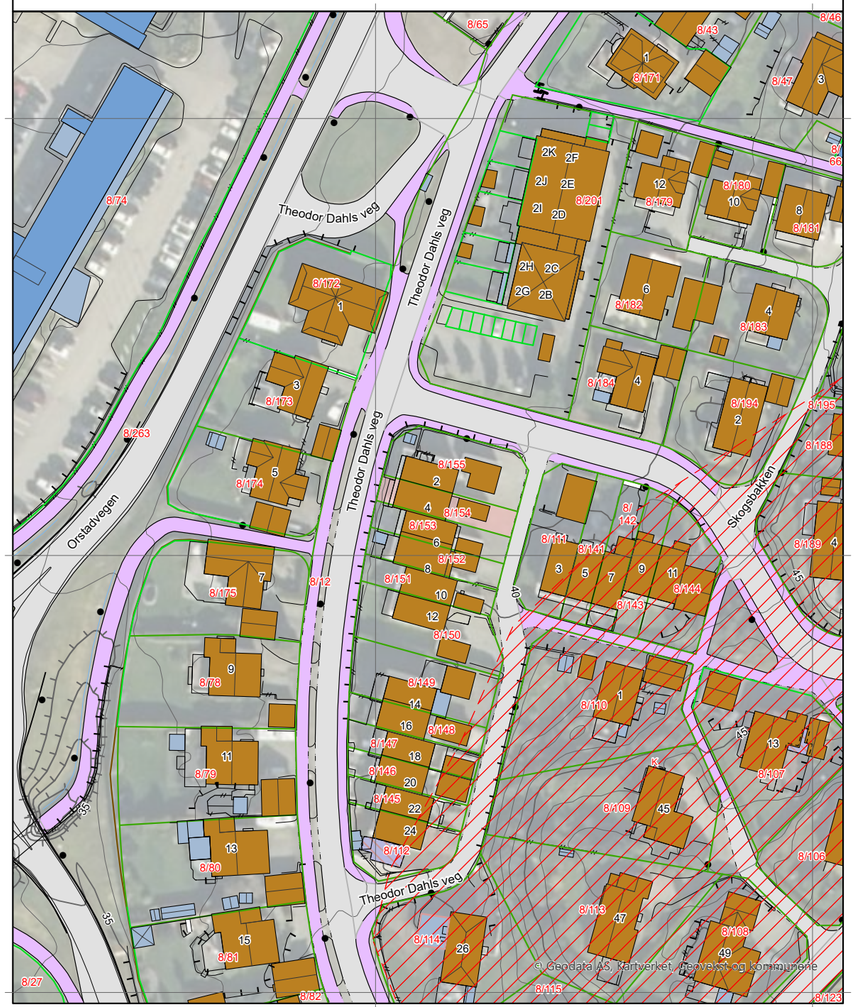
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/8/154/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/8/154/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

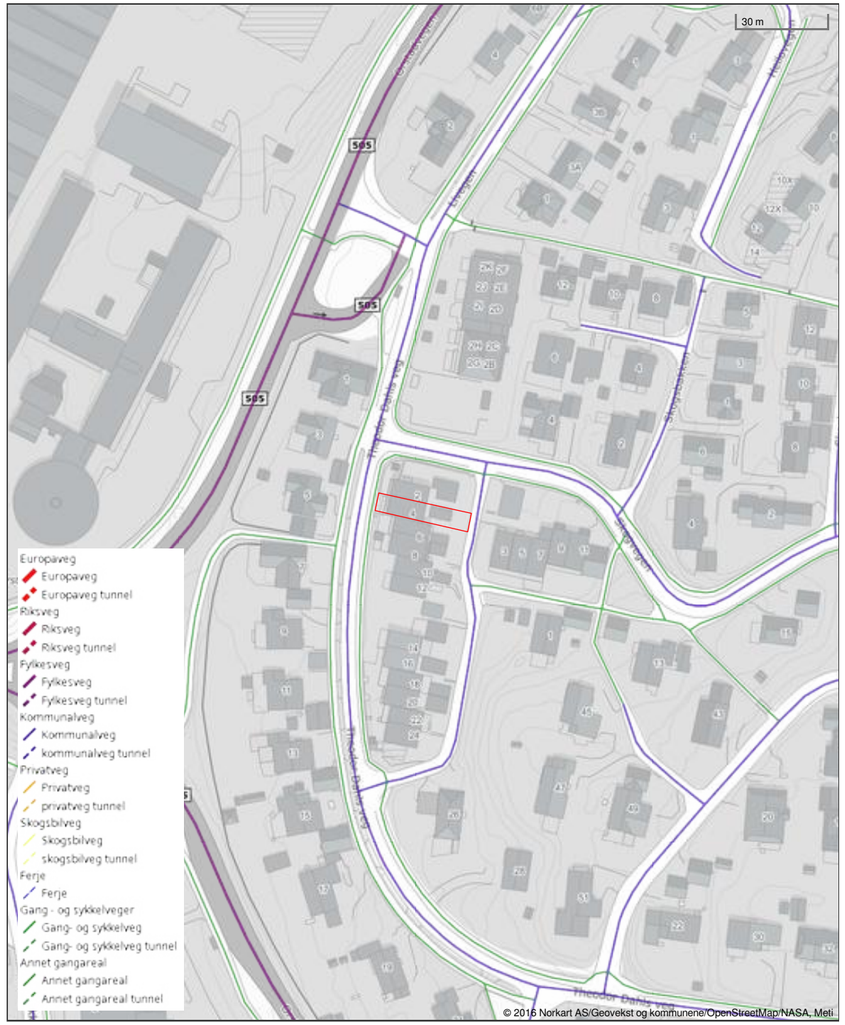
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

Utskriftsdato: 03.11.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 8/154//



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 8, Bruksnr 154 **Kommune:** 1120 Klepp

Adresse:
Veiadresse: Theodor Dahls veg 4, gatenr 8000
4353 Klepp Stasjon

Grunnkrets: 506 Håbakken
Valgkrets: 1 Klepp
Kirkesogn: 6030804 Frøyland og Orstad
Tettsted: 4592 Kvernaland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	T 35 J	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.08.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	197,1 kvm	**Skyld:**	99,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	01.08.1969	Avgiver	1120/8/112	-198,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/8/154	198,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Theodor Dahls veg 4	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171722551			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (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:	171720265			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 – 200 cm
201 – 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 197,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 004,10	309 730,97	31,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 521 012,59	309 700,15	6,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 521 018,57	309 701,61	32,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 521 010,05	309 732,54	6,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(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.

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Theodor Dahls veg 4, 4353 KLEPP STASJON. Gnr. 8, bnr. 154, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260069
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

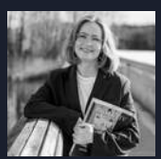
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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