

PROAKTIV

Enebolig med
muligheter og
stor tomt.

Attraktiv beliggenhet i et
etablert boligfelt i Verdalen.



TRYGVE BORES VEG 8





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

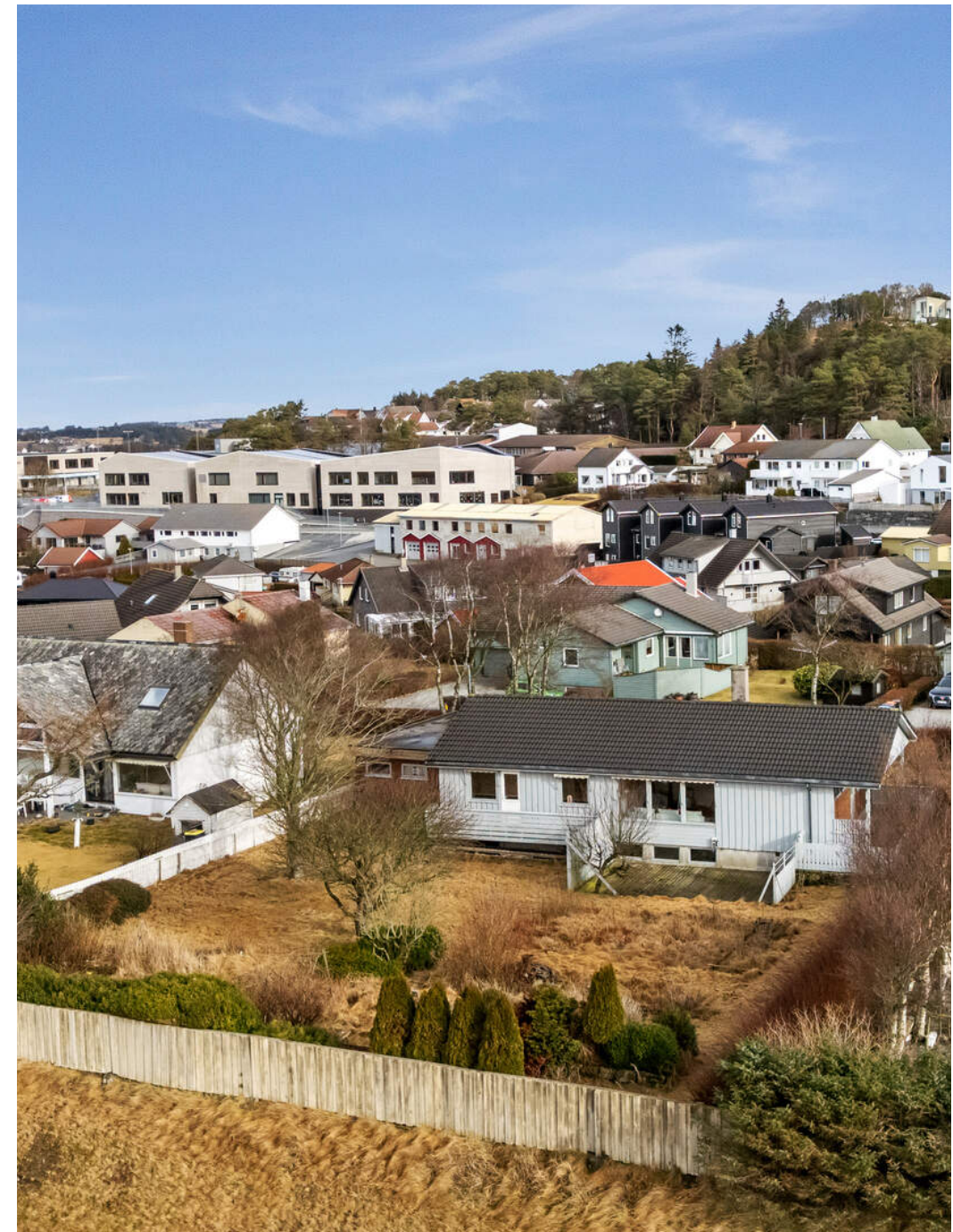
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



VERDALEN

Enebolig med stor tomt på hele 1170 kvm. Renovering må påregnes!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE

Gnr./Bnr.: Gnr. 45, bnr. 268, i KLEPPE kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 131.490,-

Totalpris: 4.631.490,-

Kommunale avgifter: 11.630,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 4/3

BRA: 201 m²

BRA-i: 201 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og egen gårdsrom.

Tomt: 1170 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	102		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige

kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

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

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

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



VERDALEN

Kommune: KLEPPE / Område: Verdal

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

Trygve Bores veg 8 ligger i Verdal, et etablert og attraktivt boligområde i Klepp kommune. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige preg, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Verdalen består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og fremstår som et trygt og oversiktlig nærmiljø med kort avstand til lekeplasser og grøntområder.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i forhold til daglige servicetilbud, med kort vei til butikker, skoler, barnehager og idrettsanlegg på Kleppe i Kleppe. Det er også gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til hovedveier som gir effektiv pendling til nærliggende arbeidsområder, blant annet mot Bryne og Stavanger.

Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter med gang- og sykkelstier, samt kort kjøreavstand til det karakteristiske



OFFENTLIG TRANSPORT

Einervegen Linje X44, 58, 59, 62	3 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 8 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 25.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	15 min 1.3 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	15 min 1.3 km

VARER/TJENESTER

Jærhagen	7 min
Apotek 1 Jærhagen	7 min

SPORT

Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min 0.5 km
Orstadforen ballplass Ballspill	6 min 0.6 km
MOVA Klepp	7 min
Sport 4 you (Stangeland Arena)	10 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



jærlandskapet og populære strender langs kysten. Beliggenheten kombinerer dermed rolige omgivelser med nærhet til nødvendige fasiliteter, noe som gjør eiendommen attraktiv for både barnefamilier og pendlere.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

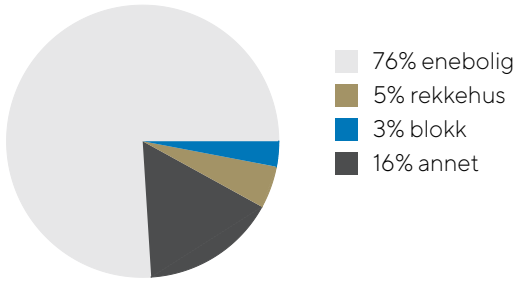


Adkomst

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

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	9 min 3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.9 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	15 min 8 km

BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 160 barn	13 min 1.1 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	19 min 1.6 km
Borsheim barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 3.4 km



VELKOMMEN TIL TRYGVE BORES VEG 8

Vi starter utendørs – boligen har en stort tomt og har flere muligheter utendørs.

Parkering

Parkering i garasje og egen gårdsrom.

Tomtestørrelse

1170 m²

Beskrivelse av tomt

Stor tomt med hage som strekker seg rundt til begge sider av boligen. Flere terrasser. Romslig gårdsrom og garasje med tilhørende hobbyrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 1972.
Grunnmur av betongelement.
Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.
Saltak konstruksjon som er tekket med betongtakein.
Takrenner og nedløp i plast.
Bygningen fremstår stedvis slitt inn- og utvendig, og er utidsmessig i forhold til dagens krav til standard. Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad. Det må påregnesstørre renovering og oppgraderinger på deler av bygget.
Kledning, takteking, samt deler av vinduer/ytterdører og el-anlegg synes oppgradert i senere tid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført vedlikehold eller

oppgraderinger som er omtalt i rapporten. Opplysninger er basert på visuelle observasjoner, produktinformasjon og boligens alder (1971). Eiendommen er et dødsbo, og det foreligger begrenset kjennskap til historikk og utførte arbeider.

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 11 stk. TG3, 12 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Det registreres manglende lufting bak kledning på store deler av fasadene. Kledning synes stedvis skiftet i senere tid. Det er generelle tørkesprekker, svertesopp og nedbrytning på de mest værutsatte sidene. Det er registrert aktivitet av mus på loft. Deler av synlig musetetting er ikke tilstrekkelig tilpasset/justert. Ikke synlig drens/luftning i teglsteinforblending. Mangelfull tetthet i overgang teglstein Vindu/ytterdør sør.

- Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med varierende alder, stedvis noe slitasje og nedbrytning i overflater, som er utsatt for sol og fuktighet. Enkelte vinduer er strie å betjene. Avskalling i kitte vinduer fra byggeåret. Svelling i laminering/vindusforing i stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved overlatemåling. Generell kondensering, stedvis krakerling og nedbrytning i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Glippe i vindusramme, råte i vinduskarm til mindre soveromsvindu 1. etasje sør.

- Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Ytterdører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis korrodering/iring hengsler og beslag. Registrert råte i kjellerdør. Terrassedør øst henger og tar i karm. Brystning trekker fukt, synlige vannmerker, ingen fuktutslag ved overlatemåling.

-Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater er hovedsakelig av eldre dato og fremstår med normal slitasje. Det er stedvis registrert skader og

avskalling.
Det registreres knirk og spenninger i etasjeskiller/topdekker.
Skjevheter kan forekomme. Nivåkontroll er ikke foretatt.
Fuktutslag i oppforet gulv i kjellerstue.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er registrert høyere fuktmålinger i vegg. Det er og registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre.
Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.
Det er registrert variable fuktverdier i oppføret gulv i kjellerstue.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:
Iring på avløpsrør ved servant på toalett.
Utett kobling mellom avløp/vannlås under servant på bad 1. etasje. Synlig drypp lekkasje ved bruk.
Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert mot takhatt.

- Tomteforhold > Oljetank
Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert en eldre ståltank plassert i kjeller.
Bygningen er oppført i 1972, og tanken vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode. Tanken fremstår med synlig overflaterust. Det er ikke avklart om tanken er i bruk.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Manglende deksel til ventil i himling.
Vannmerke/svelling omliggende ventil, dette skyldes kondensering som følge av uisolerte rør loft.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Merknader:
-Ikke tilfredstillende tetting rundt avløpsrør under servant.
- Utett kobling mellom avløp/vannlås under servant på bad 1. etasje. Synlig drypp lekkasje ved bruk.
- Stedvis svelling/slitt innredning.

- Avskalling i badekar.
- Vindu står i våtsonen.

-Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Kjøkkeninnredning fremstår slitt og må påregnes skiftet.
Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er registrert avvik med avtrekk.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Det registreres ikke tilfredstillende avsug ved enkel test.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Skortein over tak
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Innvendig trapp: Det er registrert manglende håndløper, lavere rekkverk, og større avstand på spiler og trinn ift. dagens krav.
- Utvendig trapp: Det er registrert manglende rekkverk, lavere

rekkverk iht. dagens krav.
- Balkong: Det er registrert lavere rekkverk, større avstand på spiler ift. dagens krav.

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: Onsdag, 18. februar 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, 3 soverom, toalettrom, bad, stue/spisestue, kjøkken
Kjeller: Kjellerinngang, vedbod, matbod, bod, vaskerom, kjellerstue, kjølerom

Garasje med tilhørende hobbyrom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

1. etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 108 kvm

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

Standard

Litt om boligen:
- Eiendommen ligger fint plassert i et etablert boligfelt i Verdalen.
- Stor tomt på hele 1170 kvm som gir flere muligheter.

- Boligen går over to etasjer og ble bygget i 1972.
- Eneboligen har hovedsakelig standard fra byggeåret, men har potensiale.
- Garasje med tilhørende hobbyrom.
- Barnevennlig og attraktiv område.
- En kort gåtur unna ligger barnehage, barne- og ungdomsskole.
- Ballbinge og fotballen sin idrettsbane ligger også ved skolene.
- Flere turområder i nærheten. Gruda langs Figgjoelva, Borestranda og lysløype i Kleppeloen.
- Renovering må påregnes.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.
Vedovn i stue og kjellerstue.

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.



**DET VIKTIGE
FØRSTEINNTRYKKET**

Gangen har fin løsning for yttertøy.









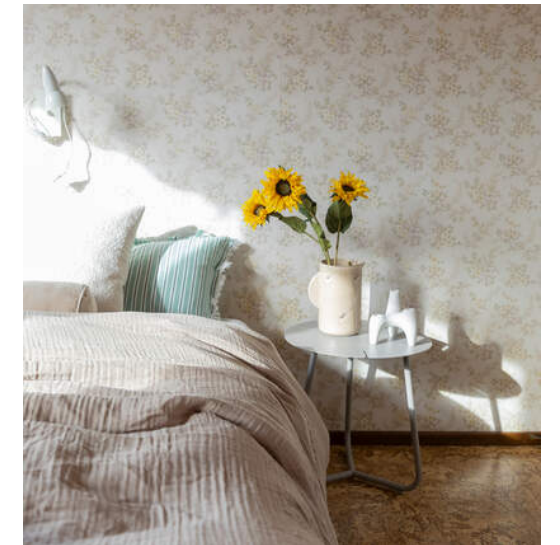


KJØKKEN



SOVEROM

Boligen har 3 soverom





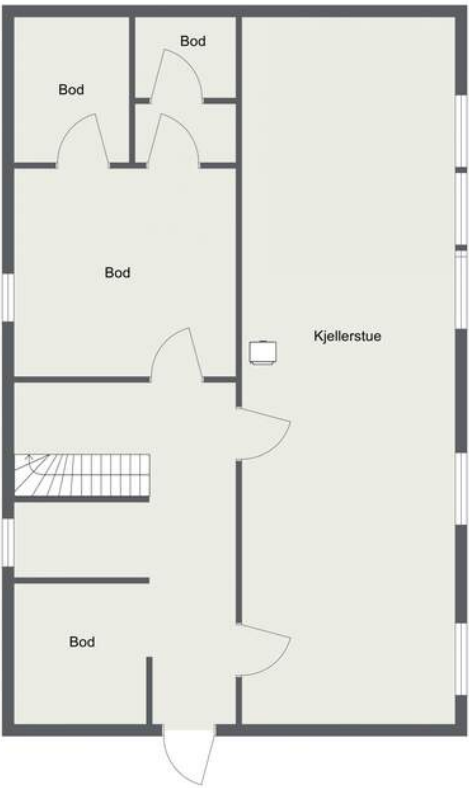


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.023.960,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.095.840,- 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. Det faktureres to ganger per år etter forbruk.

Kommunale avgifter

11.630,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter

70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 14.12.1972 på følgende vilkår: Følgende arbeid gjenstår: Kjeller: vegger, dører og innredning. Håndlist på begge sider i trapp. Fukt på vegg langs yttervegg. Utvendig: Oppføring av terrasse. Rekkverk på hovedtrapp og kjellerhals. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra disse. Det er foretatt mindre endringer i kjeller øst og det er uvisst



om det er søkt om bruksendring og godkjennelse fra kommunen. Stue 1 . etasje øst synes tilbygget ift. tegning og anses godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 14. desember 1972

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

30.10.1972 - Dokumentnr: 6283 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:45 Bnr:144

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner
Id: 2150
Navn: Verdalen nord
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.12.1986

Kjerneinformasjon

Delarealer
Delareal: 1170 m
Formål: Boliger

Kommuneplaner
Id: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer
Delareal: 1170 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

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

Onsdag, 18. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 631 490,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Dødsbo

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Kjerneinformasjon

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

Helga Nødlands dødsbo v/advokat Njål Kleppe-Madland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 119 747,00

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

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.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring ASA-49
Polisenummer95596467

Dato salgsoppgave
26.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trygve Bores veg 8

Postadresse

Trygve Bores veg 8

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Avdøde har eid boligen i lang tid, og overtok hjemmelen etter først avdøde ektefelle. Jeg vet ikke når boligen kom på avdodes hender, men det er mer enn fem år siden. Selger er Helga Nodlands dødsbo v/ advokat Njål Kleppe-Madland.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 95596467

Informasjon om selger

Selger

Kleppe-Madland, Njål

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

40

TRYGVE BORES VEG 8

Egenerklæring

A.1

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

Dødsbo. Salg ved fullmektig som ikke har kjennskap til eiendommen.
Selger: Helga Nodlands dødsbo v/ advokat Njål Kleppe-Madland

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33921042

Side 2

PROAKTIV.NO

41

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Njål Kleppe-Madland	2026-02-27

Identification

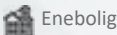
 Njål Kleppe-Madland

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Njål Kleppe-Madland	27/02-2026 10:02:18	BankID OIDC High

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 45, bnr. 268

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1191

Referansenummer: GF3235

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 2 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 3 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 4 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1972.
Grunnmur av betongelement.
Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.
Saltak konstruksjon som er tekket med betongtaktein.
Takrenner og nedløp i plast.

Bygningen fremstår stedvis slitt inn- og utvendig, og er utidsmessig i forhold til dagens krav til standard. Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad. Det må påregnes større renovering og oppgraderinger på deler av bygget.

Kledning, taktekking, samt deler av vinduer/ytterdører og el-anlegg synes oppgradert i senere tid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført vedlikehold eller oppgraderinger som er omtalt i rapporten. Opplysninger er basert på visuelle observasjoner, produktinformasjon og boligens alder (1971). Eiendommen er et dødsbo, og det foreligger begrenset kjennskap til historikk og utførte arbeider.

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

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein av nyere dato. Ukjent om papp og strø er skiftet.
Taket er besikttet fra bakkenivå.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand.
Mulige skader kan overses.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er ikke foretatt kontroll via utvendig luke i takutstikk øst.
Anbefales utført ved tilgang.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt enkelte

vinduer med enkel glass i kjeller.
Vinduer med varierende alder, deler av vinduer er skiftet i 1979/1987/2006/2016.
(Ett vindu med 3 lags glass.)

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

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt kjellerdør med enkel glass.
Ytterdører med varierende alder, balkongdører skiftet i 2006/2016.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Rom under terreng
Gulvet har belegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 33.

Kjølerom
Kjølerom/aggregat er ikke kontrollert, kun enkel fuktmåling på overflater, ingen utslag på fukt.
Det registreres saltutslag i betong, og vannmerker i nedre del av panel mot yttervegg.
Rom synes ikke oppbygget som rom i rommet.
Generell info/anbefaling:
Kjølerom anbefales oppbygget som ett rom i rommet, med nedsenket tak og oppforet gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv og flis på vegg.
Utstyr: Badekar, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk, ok.
Stråleovn.
Ca 23 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.
Ca 63 mm fall fra topp slul til topp dørterskel.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 5 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Bad synes å ha eldre elektrisk takvarme (Flexwatt) med original styring, antatt fra byggeår. Anlegget er ikke funksjonstestet.Tilstand og sikkerhet er ikke vurdert, og kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom
Belegg på gulv, malte veggplater og himling.
Naturlig ventilasjon
Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegget med med varierende alder. Noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon foreligger ikke.
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.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 6 av 35

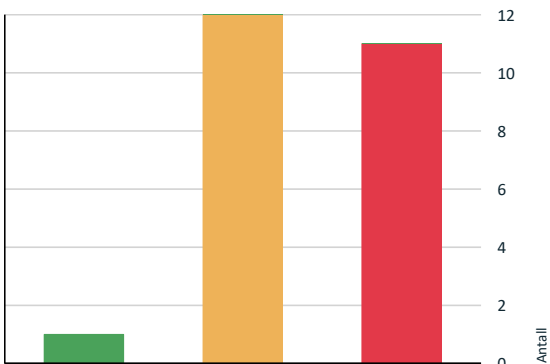
Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

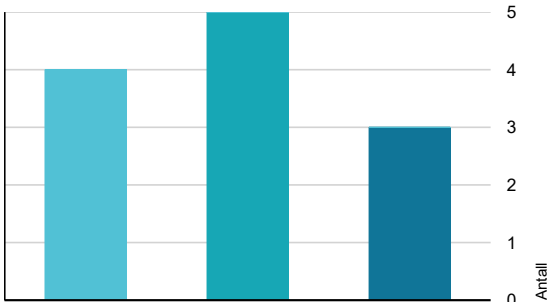
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Det registreres manglende lufting bak kledning på store deler av fasadene. Kledning synes stedvis skiftet i senere tid.
Det er generelle tørkesprekker, svertesopp og nedbrytning på de mest værutsatte sidene.
Det er registrert aktivitet av mus på loft. Deler av synlig musetetting er ikke tilstrekkelig tilpasset/justert.
Ikke synlig drengs/luftning i teglsteinforblending.
Mangelfull tetthet i overgang teglstein Vindu/ytterdør sør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med varierende alder, stedvis noe slitasje og nedbrytning i overflater, som er utsatt for sol og fuktighet.
Enkelte vinduer er strie å betjene. Avskalling i kitte vinduer fra byggeåret.
Svelling i laminering/vindusforing i stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Generell kondensering, stedvis krakerling og nedbrytning i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Glipe i vindusramme, råde i vindukarm til mindre soveromsvindu 1. etasje sør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis korrodering/iring hengsler og beslag.
Registrert råde i kjellerdør.
Terrassedør øst henger og tar i karm. Brystning trekker fukt, synlige vannmerker, ingen fuktutslag ved overflatemåling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater er hovedsakelig av eldre dato og fremstår med normal slitasje. Det er stedvis registrert skader og avskalling.
Det registreres knirk og spenninger i etasjeskiller/topdekker. Skjevheter kan forekomme. Nivåkontroll er ikke foretatt.
Fuktutslag i oppført gulv i kjellerstue.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist fuktighet i oppført tegulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er registrert høyere fuktmålinger i vegg. Det er og registrert feil oppbygging av utektet vegg, hvor det er benyttet dampspærre.
Bruk av dampspærre (plastfolie) i utektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørring av konstruksjonen.
Det er registrert variable fuktverdier i oppført gulv i kjellerstue.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:

Iring på avløpsrør ved servant på toalett.
Utett kobling mellom avløp/vannlås under servant på bad 1. etasje. Synlig drypp lekkasje ved bruk.
Kloakklufting er ikke tilstrekkelig isolert mot takhatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en eldre ståltank plassert i kjeller. Bygningen er oppført i 1972, og tanken vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode. Tanken fremstår med synlig overflaterust. Det er ikke avklart om tanken er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende deksel til ventil i himling.
Vannmerke/svelling omliggende ventil, dette skyldes kondensering som følge av uisolerte rør loft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Merknader:

- Ikke tilfredstillende tetting rundt avløpsrør under servant.
- Utett kobling mellom avløp/vannlås under servant på bad 1. etasje. Synlig drypp lekkasje ved bruk.
- Stedvis svelling/slitt innredning.
- Avskalling i badekar.
- Vindu står i våtsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkeninnredning fremstår slitt og må påregnes skiftet.
Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det registreres ikke tilfredstillende avsug ved enkel test.

Kostnadsestimat: Under 20 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe mosevekst på taktekingen.

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

[Gå til side](#)

Loftluke er uisolert og mangler pakninger
Enkelte klemte lufteskuffer ved takfot.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

Balkong/Terrasseplattung
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord og rekkverk. Registrert retningsavvik på terrasseplattung på mark og deler av rekkverk/levegg. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Større retningsavvik, riss/sprekk i fuger, og stedvis løse skiferfliser til plattung.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Skortein over tak
Det er påvist andre avvik:
Det registreres riss/avskalling i på deler av skorstein over tak. Noe saltutslag på pipeløp på kaldt loft. Ingen registrert fuktmerker/skader sett fra stue del.

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold
Det er påvist andre avvik:
Kjølerom/aggregat er ikke kontrollert, kun enkel fuktmåling på overflater, ingen utslag på fukt. Det registreres saltutslag i betong, og vannmerker i nedre del av panel mot yttervegg. Rom synes ikke oppbygget som rom i rommet. Generell info/anbefaling: Kjølerom anbefales oppbygget som ett rom i rommet, med nedsenket tak og oppforet gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

[Gå til side](#)

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres stedvis irr på kobberrør,d ette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer. Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringsstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

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

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er påvist andre avvik:
Det registreres riss/avskalling og stedvis manglende fuger/tetting mellom betongelementer til kjeller.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Flatt terreng omliggende bolig, dette øker fuktbelastning på grunnmur. Det ble registrert høyere fuktnivå ved hulltaking på kjellerstue i på befaringsdagen.

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 9 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper, lavere rekkverk, og større avstand på spiler og trinn ift. dagens krav.

Utvendig trapp

Det er registrert manglende rekkverk, lavere rekkverk iht. dagens krav.

Balkong

Det er registrert lavere rekkverk, større avstand på spiler ift. dagens krav.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 10 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1972

Anvendelse

Helårsbolig

Kommentar

Iht. brukstillatelse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein av nyere dato. Ukjent om papp og strø er skiftet.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av takkings faktiske tilstand.
Mulige skader kan overses.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe mosevekst på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose kan holde på fuktighet og over tid bidra til økt slitasje, frostspreng og redusert levetid på taktekingen.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 11 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.



Veggkonstruksjon

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres manglende lufting bak kledning på store deler av fasadene. Kledning synes stedvis skiftet i senere tid.
Det er generelle tørkesprekker, svertesopp og nedbrytning på de mest værutsatte sidene.
Det er registrert aktivitet av mus på loft. Deler av synlig musetetting er ikke tilstrekkelig tilpasset/justert.
Ikke synlig drengs/luftning i teglsteinforblending.
Mangelfull tetthet i overgang teglstein Vindu/ytterdør sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende lufting kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Overflatenedbrytning kan føre til behov for tidligere utskifting.
Utilstrekkelig musetetting øker risikoen for videre skadedyraktivitet og følgeskader i konstruksjonen.
Etablering/forbedring av lufting bak kledning anbefales. Vedlikehold og stedvis utskifting av skadet kledning bør påregnes. Musetetting må kompletteres og tilpasses for å hindre videre adgang.

Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen.
Om teglsteinsforblendingen skal males bør dette utføres med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut.
Manglende tetthet kan føre til inndrev av vann, samt kondensering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 12 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er ikke foretatt kontroll via utvendig luke i takutstikk øst. Anbefales utført ved tilgang.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger
Enkelte klemte lufteskuffer ved takfot.

- Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Uisolert loftluke uten pakninger kan føre til varmetap, luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktproblemer.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt enkelte vinduer med enkel glass i kjeller.
Vinduer med varierende alder, deler av vinduer er skiftet i 1979/1987/2006/2016.
(Ett vindu med 3 lags glass.)

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med varierende alder, stedvis noe slitasje og nedbrytning i overflater, som er utsatt for sol og fuktighet.
Enkelte vinduer er strie å betjene. Avskalling i kitte vinduer fra byggeåret.
Svelling i laminering/vindusforing i stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Generell kondensering, stedvis krakerling og nedbrytning i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Gripe i vindusramme, råte i vindukarm til mindre soveromsvindu 1. etasje sør.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
 - Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
 - Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Registrerte forhold kan medføre redusert funksjon, videre nedbrytning og økt risiko for fuktskader over tid. Råte i karm indikerer behov for utskifting av vindu.
Det anbefales generelt vedlikehold, justering/smøring av beslag, og forbedret ventilasjon for å redusere kondensproblematikk.
Utskifting av eldre vinduer må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 13 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt kjellerdør med enkel glass.
Ytterdører med varierende alder, balkongdører skiftet i 2006/2016.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis korrodering/iring hengsler og beslag.
Registrert råte i kjellerdør.
Terrassedør øst henger og tar i karm. Brystning trekker fukt, synlige vannmerker, ingen fuktutslag ved overflatemåling.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
 - Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Registrerte forhold kan medføre redusert funksjon og videre nedbrytning over tid.
Råte i kjellerdør krever utskifting.
Terrassedør bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overflater og beslag må vedlikeholdes, og fuktpåvirket brystning bør kontrolleres og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 14 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkong/Terrasseplattung

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord og rekkverk. Registrert retningsavvik på terrasseplattung på mark og deler av rekkverk/levegg.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Større retningsavvik, riss/sprekk i fuger, og stedvis løse skiferfliser til plattung.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong vurderes oppgraderbar ved vedlikehold og lokale utbedringer. Terrasseplattinger har større avvik og skader som kan medføre redusert funksjon og sikkerhet, og må påregnes utbedret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1 TO 2 Skortein over tak

Pipe trolig fra byggeåret.
Ildsted montert i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss/avskalling i på deler av skorstein over tak. Noe saltutslag på pipeløp på kaldt loft.
Ingen registrert fuktmerker/skader sett fra stue del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og avskalling kan medføre videre nedbrytning og økt fuktbelastning over tid. Saltutslag indikerer fukttransport i konstruksjonen. Det anbefales nærmere kontroll samt utbedring av skader, og montering av heldekkende beslag for å redusere videre fuktpåvirkning.



INNSENDIG

1 TO 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Innvendige overflater er hovedsakelig av eldre dato og fremstår med normal slitasje. Det er stedvis registrert skader og avskalling. Det registreres knirk og spenninger i etasjeskiller/topdekker. Skjevheter kan forekomme. Nivåkontroll er ikke foretatt. Fuktutslag i oppforet gulv i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitte og skadede overflater medfører økt vedlikeholdsbehov. Knirk og mindre skjevheter vurderes som bruksmessige forhold, men kan påvirke komfort og opplevd kvalitet. Oppgradering av undergulv og overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 33.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er registrert høyere fuktmålinger i vegg. Det er og registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre. Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen. Det er registrert variable fuktverdier i oppført gulv i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Forhøyede og variable fuktverdier samt feil bruk av dampsperre i utlektet vegg mot grunnmur øker risikoen for fuktopphopning, med fare for mugg- og råteskader i vegg- og gulvkonstruksjon. Det anbefales videre undersøkelser og vurdering av ombygging til fuktsikker løsning uten dampsperre mot grunnmur, samt kontroll og eventuelle tiltak i oppforet gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 17 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Kjølerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjølerom/aggreat er ikke kontrollert, kun enkel fuktmåling på overflater, ingen utslag på fukt. Det registreres saltutslag i betong, og vannmerker i nedre del av panel mot yttervegg.

Rom synes ikke oppbygget som rom i rommet.

Generell info/anbefaling:

Kjølerom anbefales oppbygget som ett rom i rommet, med nedsenket tak og oppforet gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte saltutslag og vannmerker indikerer fuktpåvirkning. Manglende rom-i-rom-løsning kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere kontroll av konstruksjonen samt vurdering av ombygging til rom-i-rom-løsning med luftet konstruksjon for å redusere fuktrisiko.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv og flis på vegg.

Utstyr: Badekar, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Stråleovn.

Ca 23 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.

Ca 63 mm fall fra topp slul til topp dørterskel.

Bad synes å ha eldre elektrisk takvarme (Flexwatt) med original styring, antatt fra byggeår. Anlegget er ikke funksjonstestet.Tilstand og sikkerhet er ikke vurdert, og kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 18 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Merknader:

- Ikke tilfredstillende tetting rundt avløpsrør under servant.
- Utett kobling mellom avløp/vannlås under servant på bad 1. etasje. Synlig drypp lekkasje ved bruk.
- Stedvis svelling/slitt innredning.
- Avskalling i badekar.
- Vindu står i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 19 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkeninnredning fremstår slitt og må påregnes skiftet.

Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det registreres ikke tilfredstillende avsug ved enkel test.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekksviften bør rengjøres og funksjon testes. Dersom redusert effekt vedvarer, bør service eller utskifting vurderes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 20 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Belegg på gulv, malte veggplater og himling.
Naturlig ventilasjon
Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende deksel til ventil i himling.
Vannmerke/svelling omliggende ventil, dette skyldes kondensering som følge av uisolerte rør loft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 21 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det registreres stedvis irr på kobberrør, d ette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.
Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.
Uisolerte rørstrekk i kjeller er utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning og vannskader. Det anbefales isolering og eventuelt frostsikring av rørføringer.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Iring på avløpsrør ved servant på toalett.
Utett kobling mellom avløp/vannlås under servant på bad 1. etasje. Synlig drypp lekkasje ved bruk.
Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert mot takhatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iring og utett kobling medfører risiko for lekkasje og fuktskader. Synlig drypplekkasje må utbedres. Manglende isolering av kloakkluftning kan gi kondens og fuktproblematikk.
Det anbefales tetting/reparasjon av lekkasjepunkt samt isolering av luftingen for å redusere risiko for skade.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 22 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg. Det anbefales oppgradering av ventilasjons løsning tilpasset dagens bruk. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

El-anlegget med med varierende alder. Noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon foreligger ikke.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 23 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.
Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson. Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1972.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 24 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen er av eldre dato. Normal levetid for drensledning er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.

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.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongelement, stedstøpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss/avskalling og stedvis manglende fuger/tetting mellom betongelementer til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og manglende fuger kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen over tid.

Det anbefales utbedring av fuger og tetting av åpninger for å redusere fuktbelastning.

1 TG 2 Terrenghorhold

Singlet gårdsrom, plen og terrasse plattinger av tre og naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng omliggende bolig, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert høyere fuktnivå ved hulltaking på kjellerstue i på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

1 TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en eldre ståltank plassert i kjeller. Bygningen er oppført i 1972, og tanken vurderes å være fra opprinnelig byggeperiode. Tanken fremstår med synlig overflaterust. Det er ikke avklart om tanken er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oljetank må påregnes sanert.

Eldre ståltanker har økt risiko for korrosjon og lekkasje. Eventuell lekkasje kan medføre forurensning og betydelige kostnader knyttet til opprydding og sanering.

Det anbefales å avklare om tanken er i bruk. Dersom den ikke er i bruk, bør den tømmes, rengjøres og saneres/fjernes i henhold til gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 25 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke generelle krav til rømmning.

Overordnet krav er tilfredsstilt via ytterdør

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innvendig trapp

Det er registrert manglende håndløper, lavere rekkverk, og større avstand på spiler og trinn ift. dagens krav.

Utvendig trapp

Det er registrert manglende rekkverk, lavere rekkverk iht. dagens krav.

Balkong

Det er registrert lavere rekkverk, større avstand på spiler ift. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Avvikene medfører økt risiko for fall og personskafe, spesielt for barn. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 26 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Ukjent.

Kommentar

Ukjent.

Standard

Vedlikehold

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse

Garasje

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegg av teglstein.

Flatt takkonstruksjon av antatt tre, tekket med papp. Tilsynelatende tekket i senere tid.

Port av stål/aluminium m/portåpner. Montert i senere tid.

Merknader:

-Råte i ytterdør, punktert glass, råte i eldre vindu.

-Sprekk i ringmur/plate ved gårdsrom.

-Genrell slitt, noe nedbrytning i treverk på utkraget gesims.

-Sprekk/avskalling i stedstøpt plate.

-Retningsavvik/fuktskadet oppforet gulv i hobbyrom.

- Fuktmerker/skadet himling i hobbyrom.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

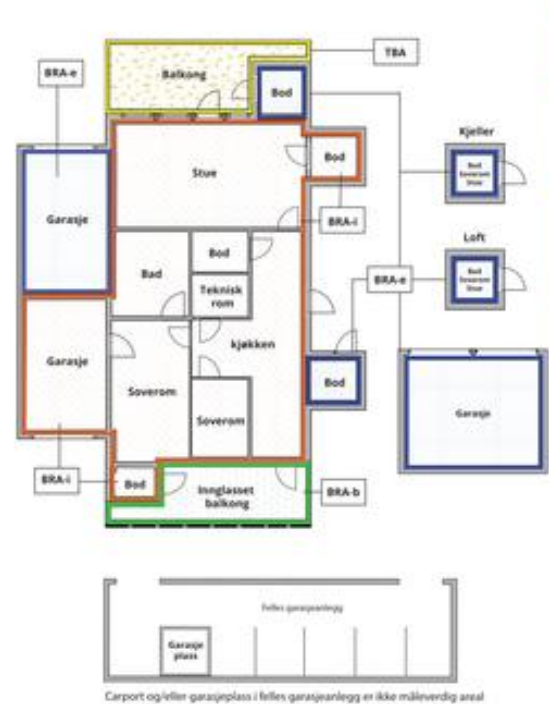
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107			107	61
Kjeller	94			94	
SUM	201				61
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, 3 soverom, toalettrom, bad, stue/spisestue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerinngang, vedbod, matbod, bod, vaskerom, kjellerstue, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i kjeller øst. Stue 1 . etasje øst synes tilbygget ift. tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Hobbyrom, garasje	

Lovlighet

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 31 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	268		0	1169.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trygve Bores veg 8

Hjemmelshaver

Nødland Helga v/adv Njål Kleppe Madland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Trygve Bores veg i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Oppdragsnr.: 13152-1191

Befaringsdato: 18.02.2026

Side: 32 av 35

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	25.02.2026	
3	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 268
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslag/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

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

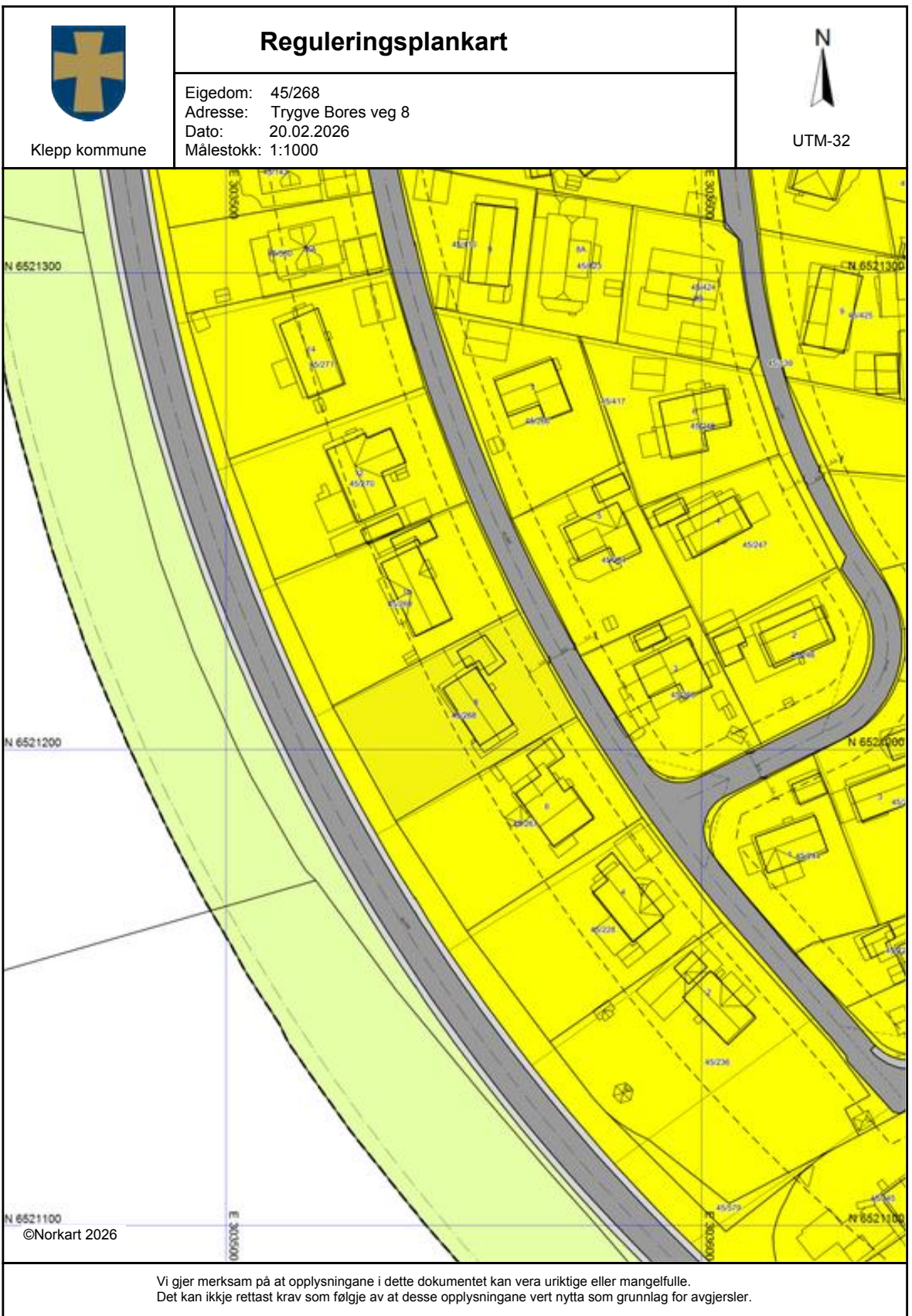
Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningssdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Rapporten erstatte ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1. ledd</i>	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Område for forretningar
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985</i>	
	Kjørveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr.</i>	
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt busetnad
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandslinje
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør

2_15

KLEPP KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VERDALEN NORD

Siste revisjon av planen: 24. februar 1987. Bygningsrådet sak 56/87
Bygningsrådets vedtak: 18. februar 1986 sak 113/86, 2.9.86, sak 502/86 og 11.11.86 sak 601/86.
Kommunestyrets godkjenning: 22. desember sak 139/86

Generelle bestemmelser.

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2
Alle tomter skal ha atkomst fra de underordnede ledd i vegsystemet hvor annen avkjøring ikke er vist på planen.

§ 3
Innenfor de viste sikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,50 m over de tilstøtende vegers nivå.

§ 4
Utkjørsel fra garasje og oppstillingsplasser skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Mellom garasje og veg skal det være oppstillingsplass for bil.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsel til kommunale veger.

§ 5
Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra disse bestemmelsene.

Boligbebyggelse.

§ 6
Bebyggelsen skal være frittliggende i inntil 2 etasjer.

§ 7
Tomtene kan bebygges med inntil 1/4 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.

§ 8
Takformen skal være saltak eller valmtak med mønehøyde maksimalt 7,0 m over topp grunnmur.

§ 9
Møneretning skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

§ 10
For hver leilighet skal det i tillegg til garasje være oppstillingsplass for 1 bil på egen tomt.

§ 11
Søknad om tillatelse til å føre opp bolighus skalogså omfatte garasje.

§ 12
Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m2.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense.

Forretning.

§ 13
Området for forretning skal nyttes til dagligvarebutikk i bygningens 1. etasje og boligformål i 2. etasje.

Offentlig bebyggelse.

Side 1

2_15

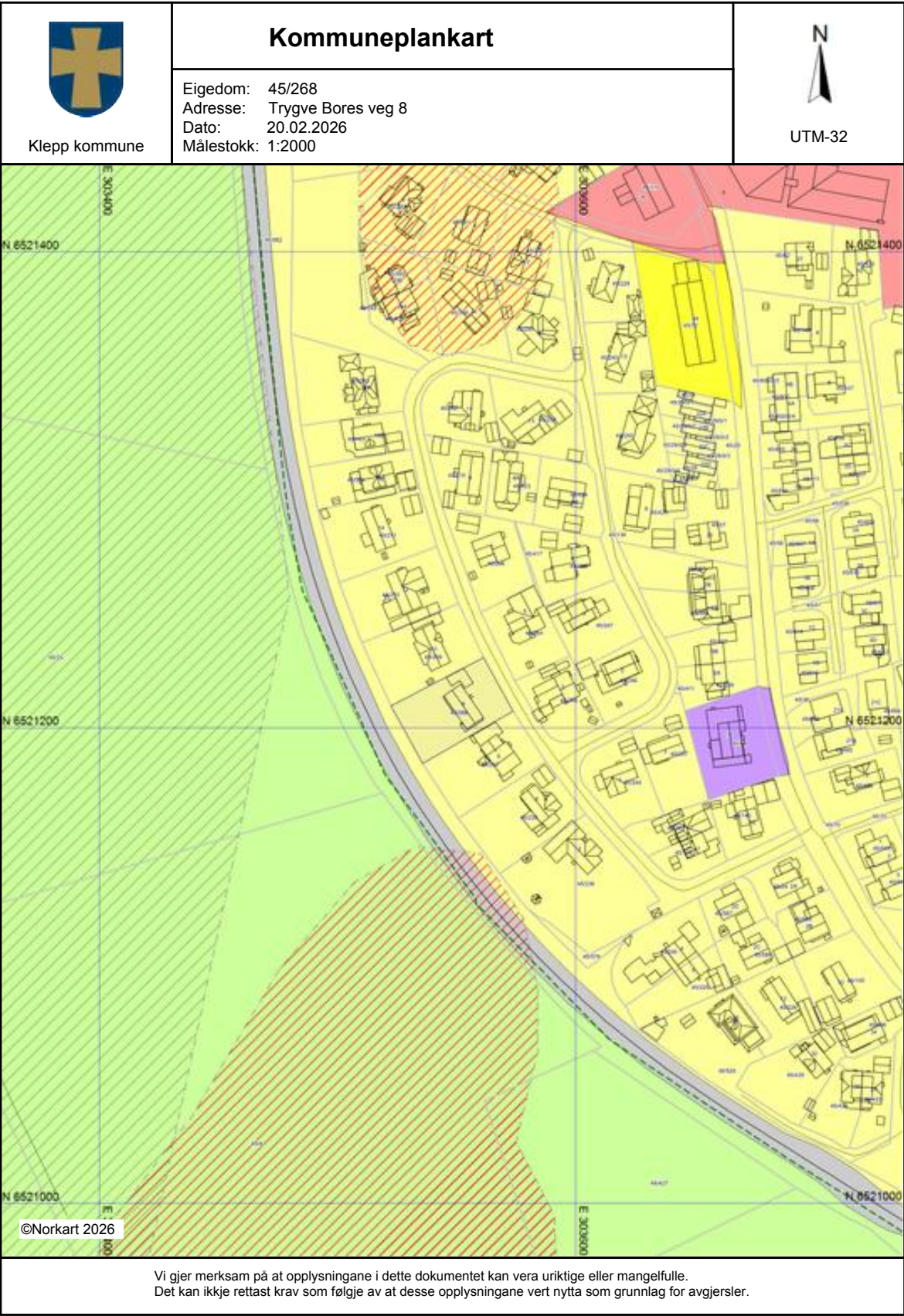
§ 14
I området kan det føres opp skolebygg i inntil 2 etasjer. Plan for avkjøring parkering og evt. terrengbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

Almennyttig formål.

§ 15
Området skal nyttes til bedehus og barnehage. Plan for avkjøring, parkering og innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

Frnområdene.

§ 16
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg for lek som har tilknytting til områdets utnyttelse.



Tegnforklaring
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7) Bustader - noverande Bustader - framtidig Offentleg eller privattenesteyting - noverande Næringsbygningar - noverande Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast. Køyreveg - noverande Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o. LNFR-areal - noverande Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8) Faresone - Ras- og skredfare Faresone - Flomfare Angitthensynsone - omsyn VassdragH560 Angitthensynsone - Bevaring kulturmåls Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008) Faresonegrense Sikringssonегrense Angitt omsynsgrense Markagrense Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde Grense for arealformål Hovudveg - noverande Tilkomstveg - noverande Gang-/sykkelveg - noverande



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	268	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff
☒ Kommuneplaner ☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff
☐ Kommuneplaner under arbeid ☐ Kommunedelplaner under arbeid ☐ Reguleringsplaner over bakken ☐ Reguleringsplaner bunn ☐ Bebyggelsesplaner ☐ Bebyggelsesplaner under bakken ☐ Kommunedelplaner ☐ Reguleringsplaner under bakken ☐ Reguleringsplaner under arbeid ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten ☐ Bebyggelsesplaner over bakken ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

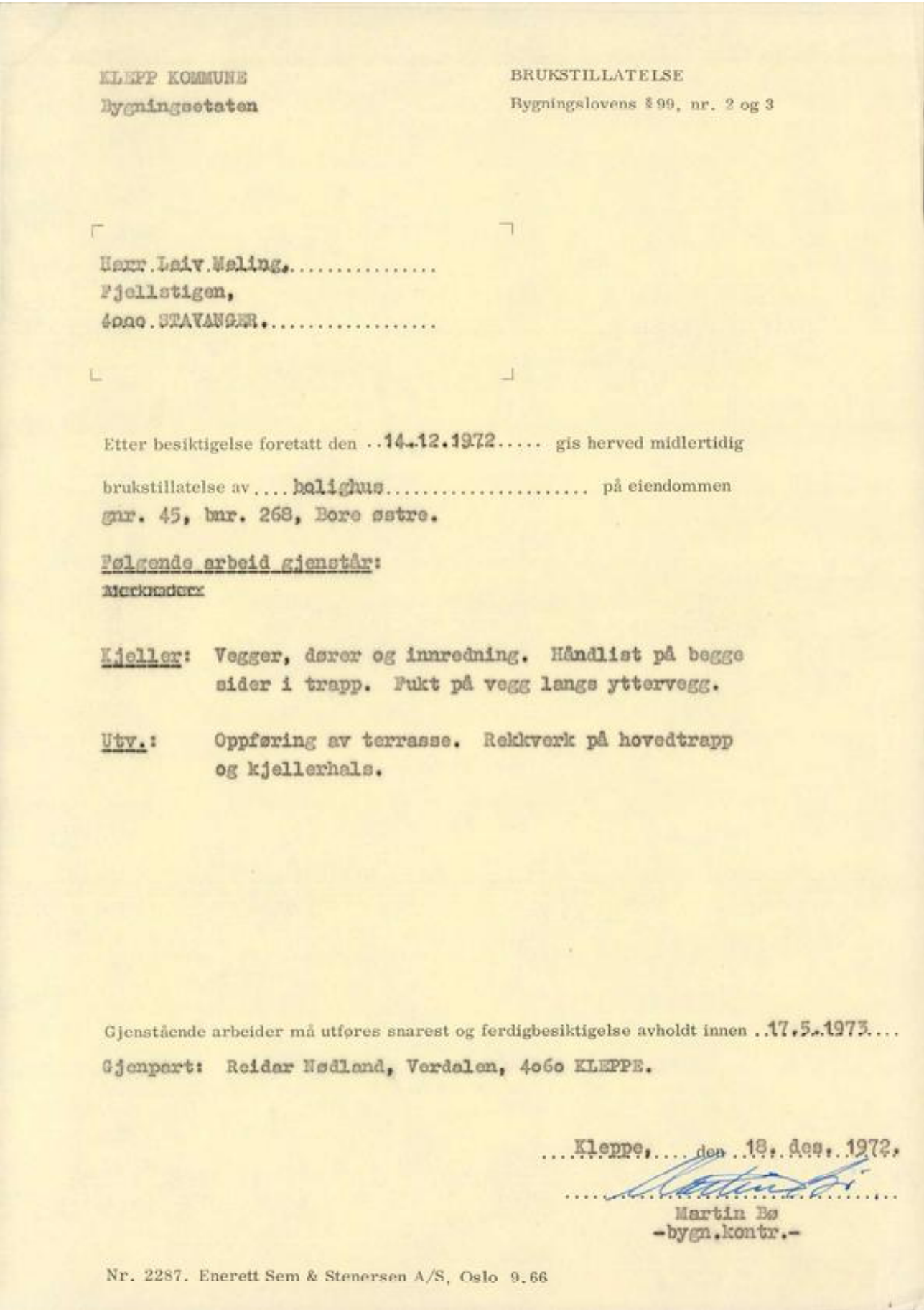
Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF
Delarealer	Delareal 1 170 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

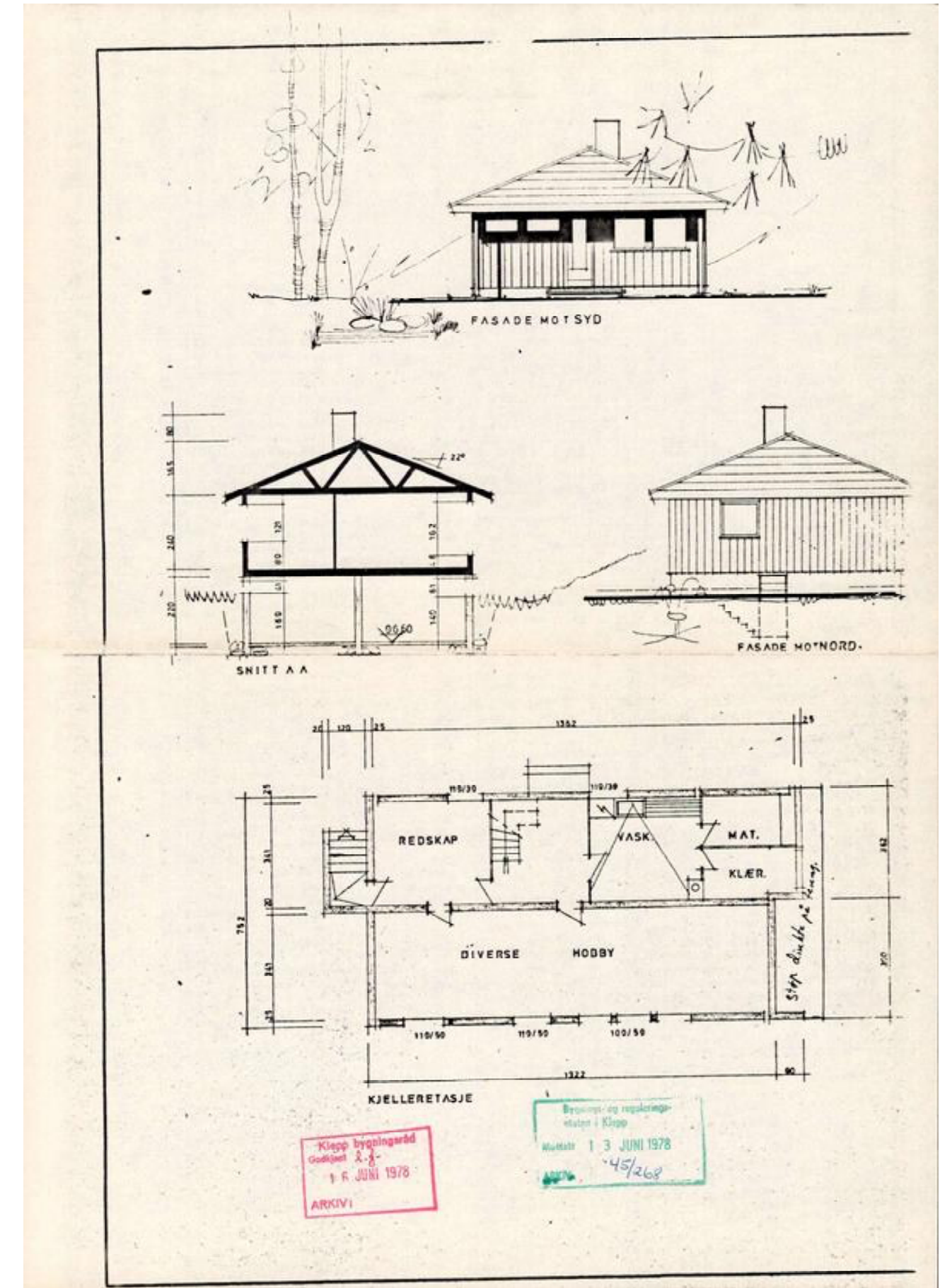
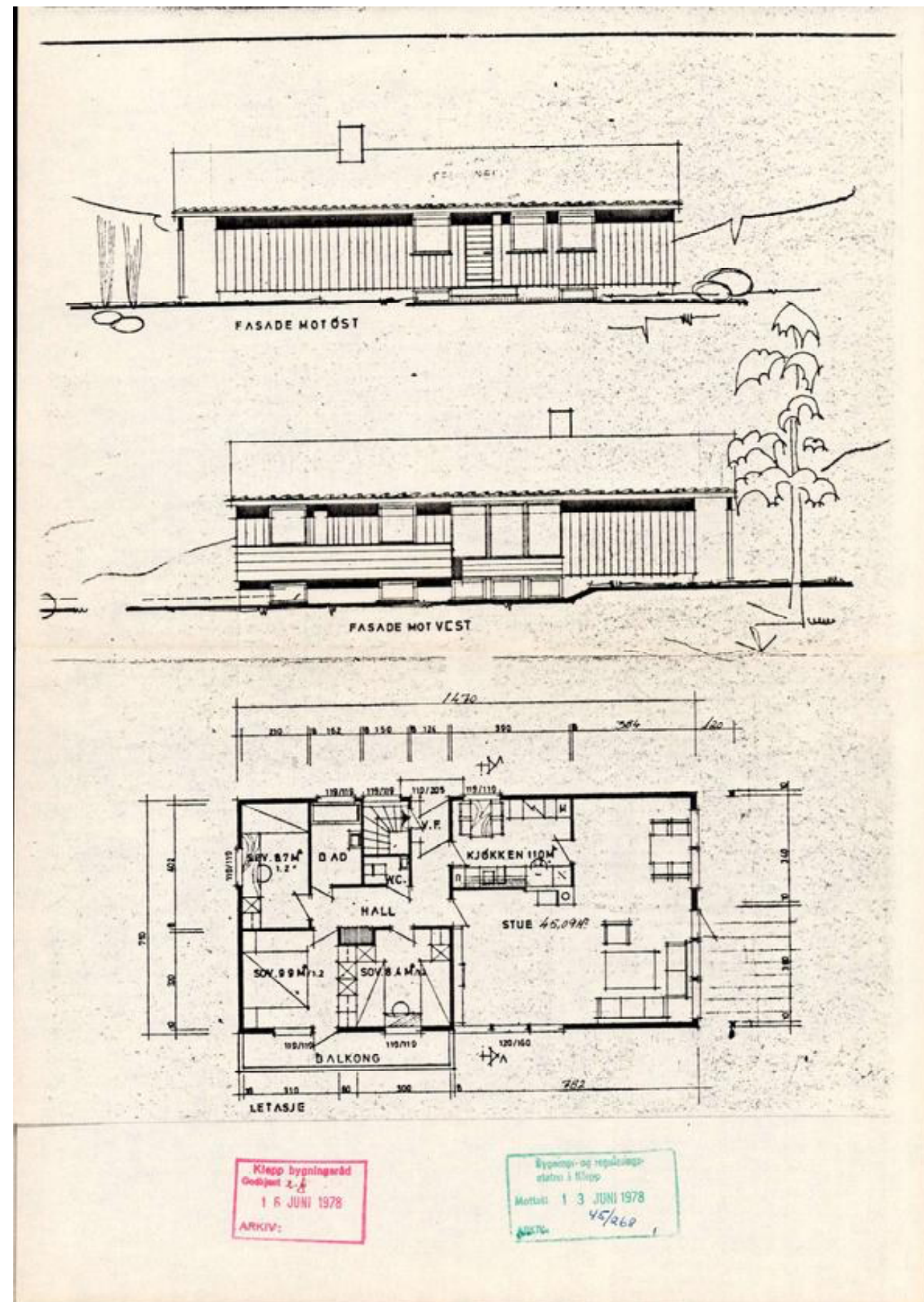
Reguleringsplaner

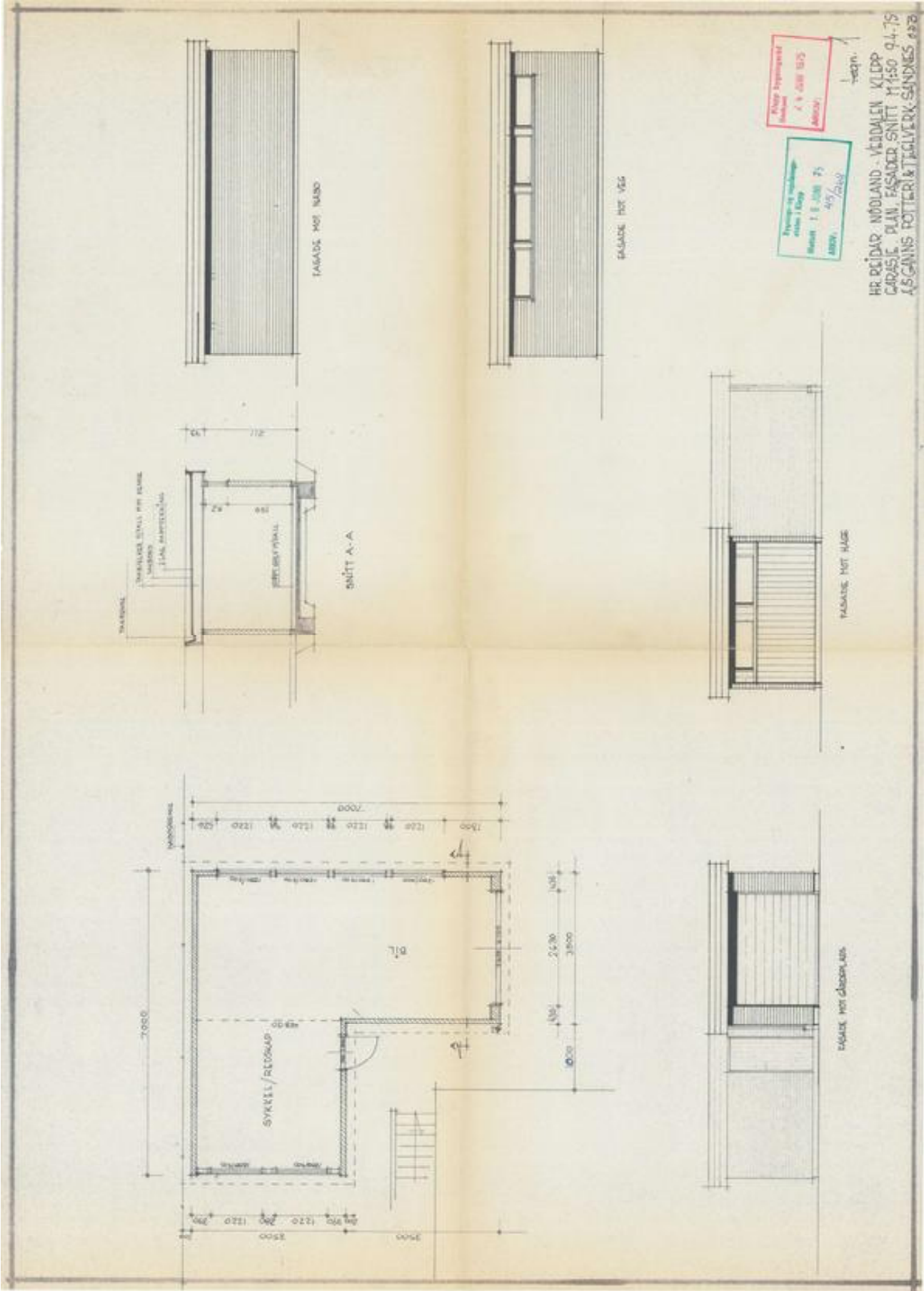
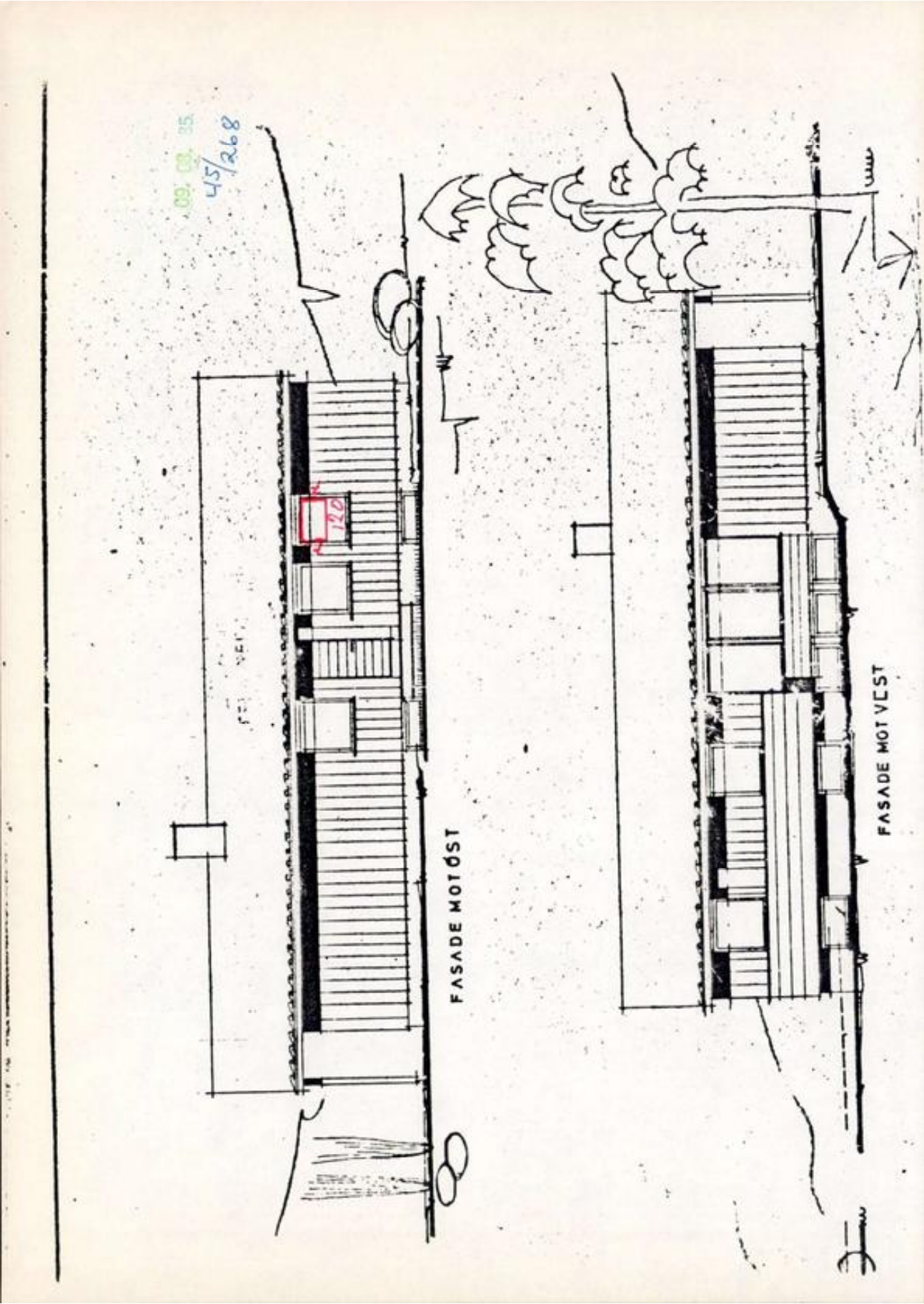
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

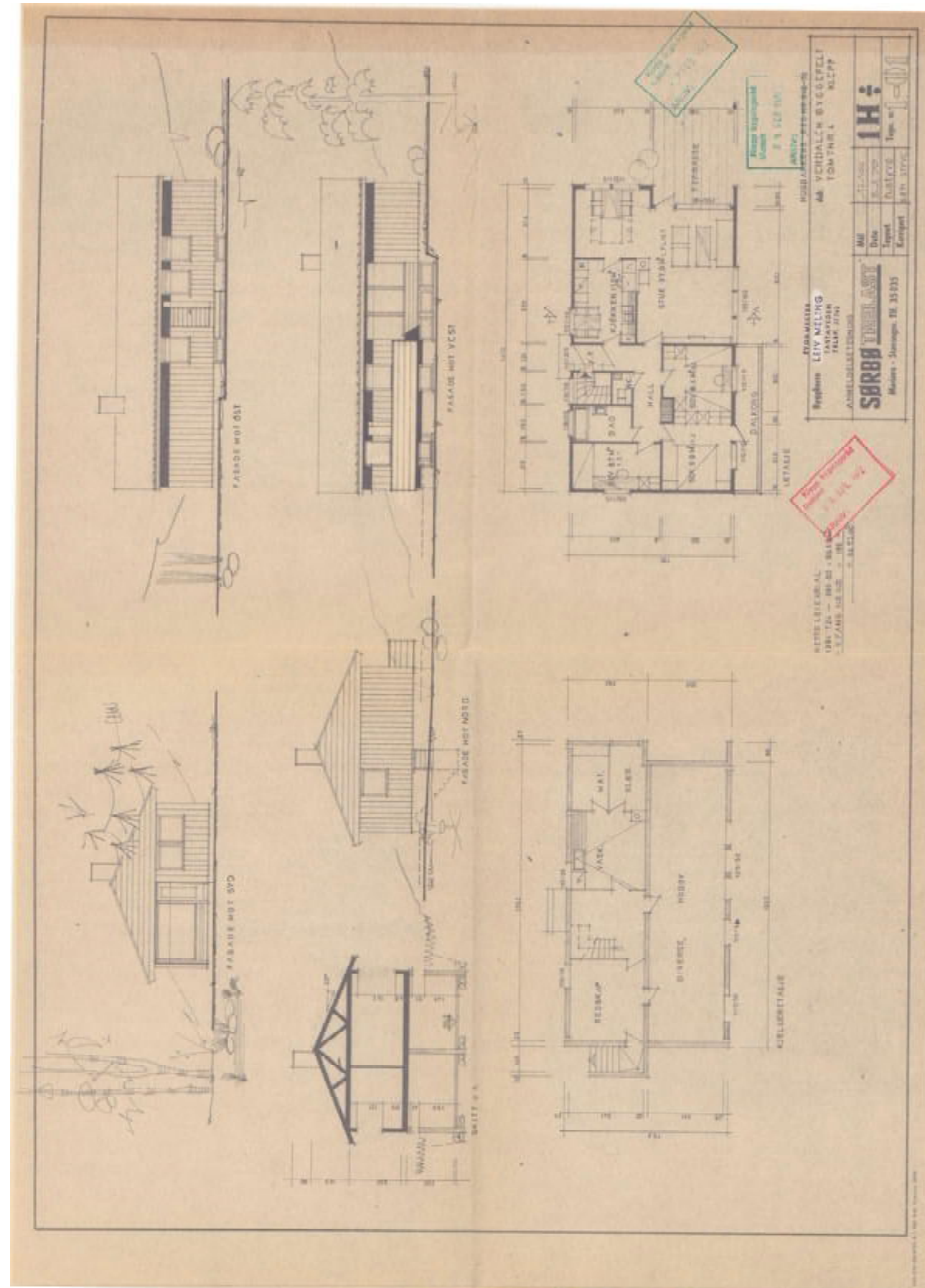
Id	2150
Navn	Verdalen nord
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	22.12.1986		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/172/2_15.pdf		
Delarealer	Delareal	1 170 m²	
	Formål	Boliger	





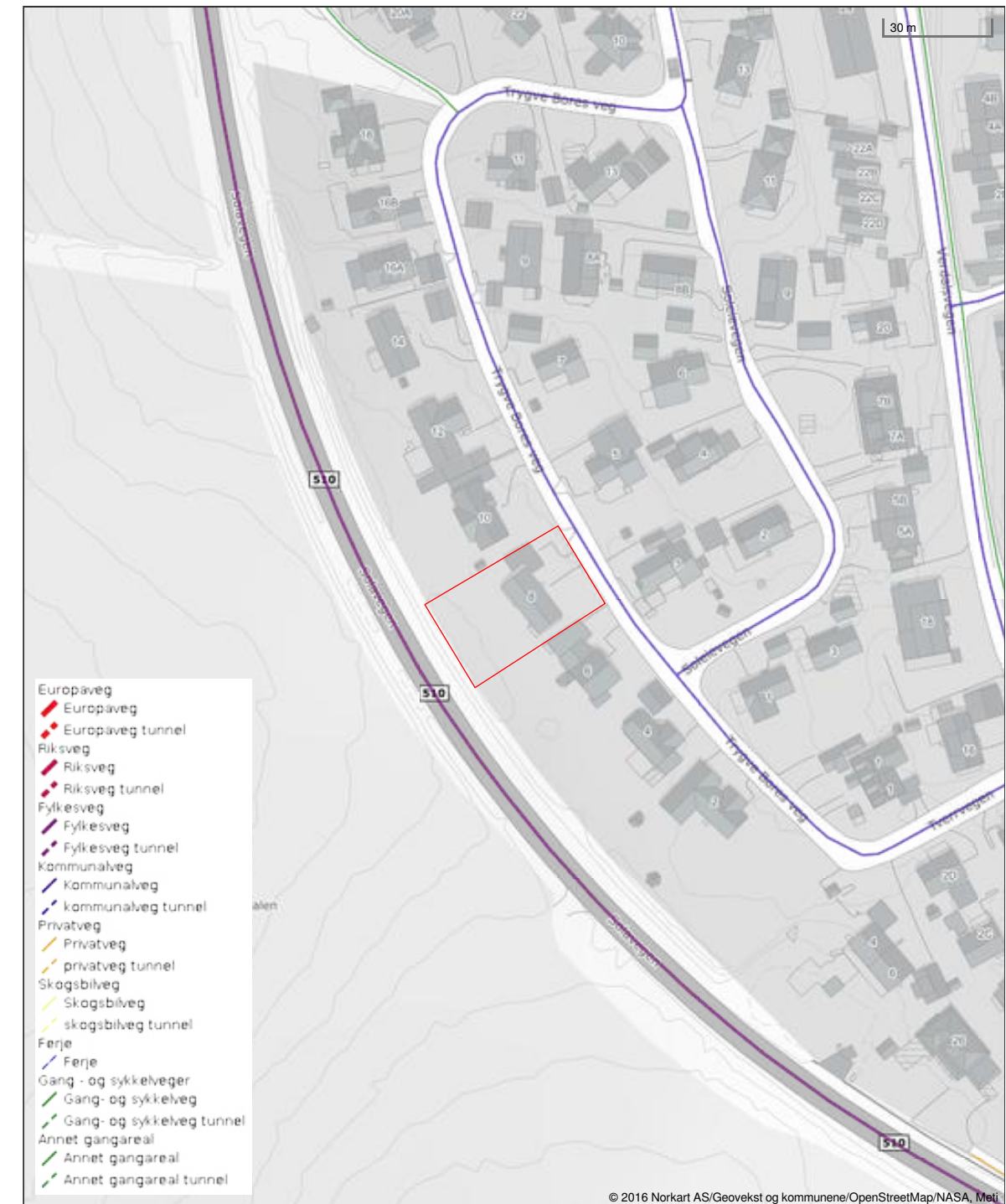




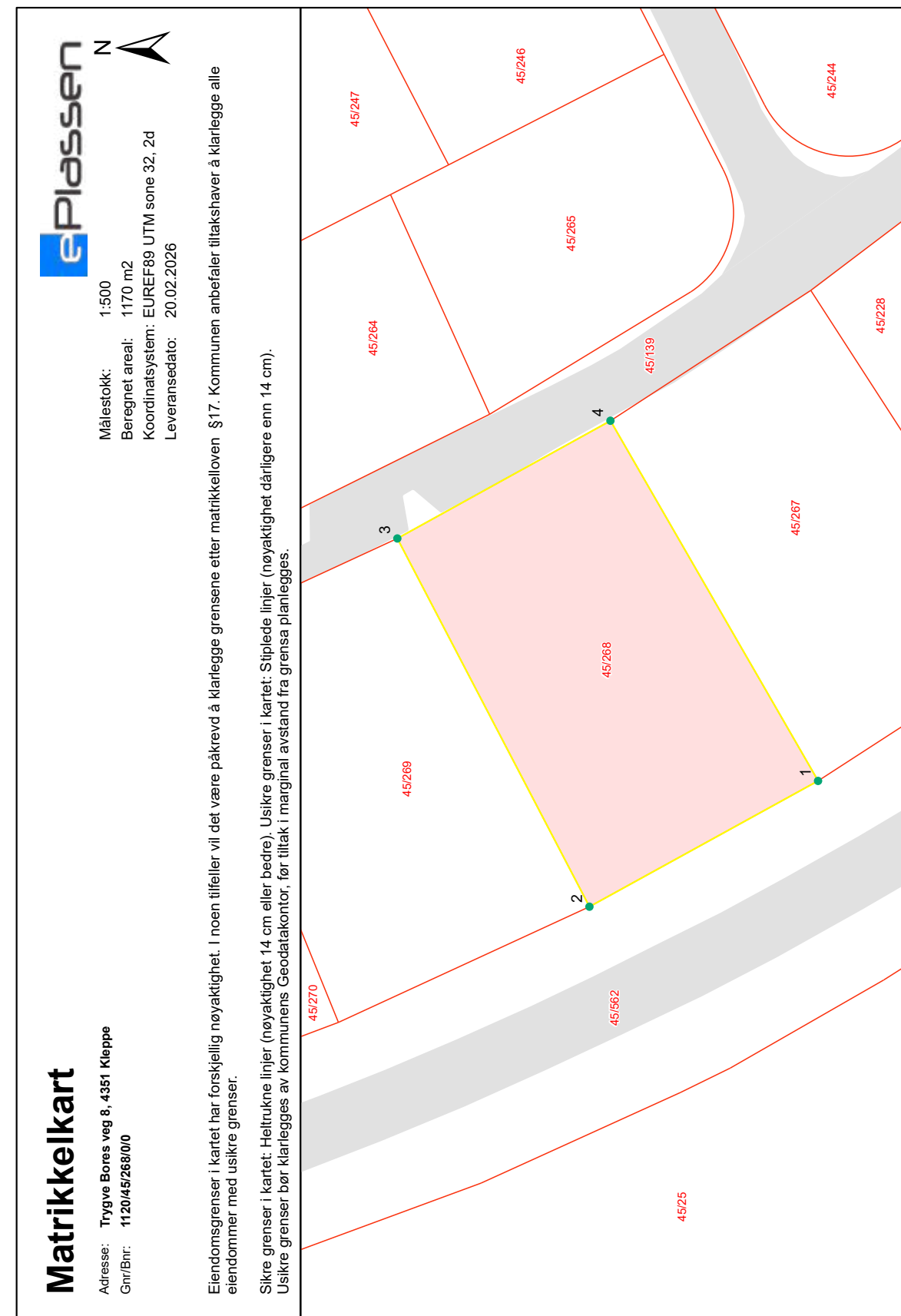
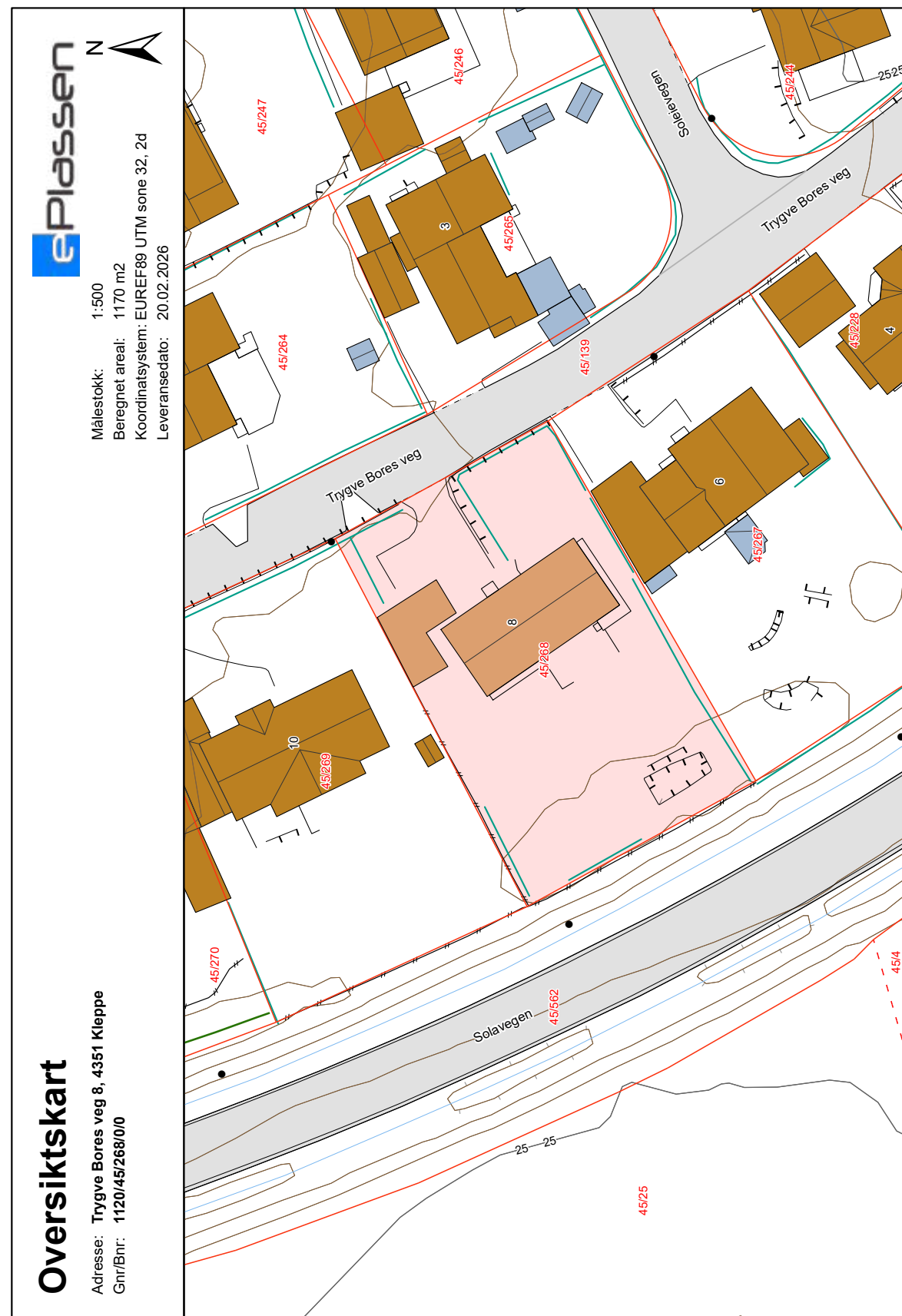
Utskriftsdato: 20.02.2026



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 45/268//



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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1170 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6521184.88	303535.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.66	0
2	6521209.04	303522.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	44.02	0
3	6521229.34	303561.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.81	0
4	6521206.82	303573.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	44.07	0



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	45	Bruksnr:	268	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Trygve Bores veg 8			Seljar:	Helga Nødland - dødsbo		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp☒

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve☐

Ikkje godkjent utsleppsløyve☐

Septiktank☐

Brønn☐

Nedgravd oljetank☐

Type anlegg:

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 11 630,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 821,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 809,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 363

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin01.01. – 30.06.2025☒

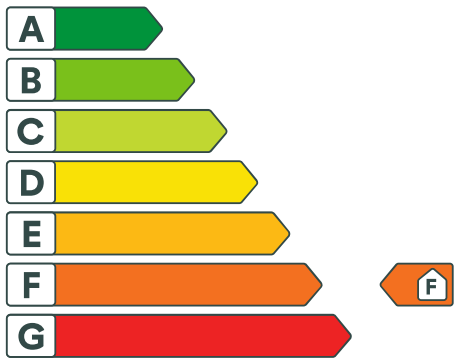
2. termin01.07. – 31.12.2025☒



Energiattest



Adresse Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262952
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171668123
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 268
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 201,0 m²	Oppvarmet bruksareal 107,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 320,79 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 290,83 kWh/m²	Totalt levert pr. år 32 961 kWh
--	---

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmedling 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Trygve Bores veg 8, 4351 KLEPPE. Gnr. 45, bnr. 268, i KLEPPE kommune, oppdragsnr.: 1210260020
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

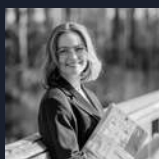
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Ann Helen Lauvskar
Ommundsen**

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

PROAKTIV

Ommundsen & Birkeland AS

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