

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig

Landlig og fin beliggenhet

LALANDSVEGEN 96





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



KLEPP STASJON

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP
STASJON

Gnr./Bnr.: Gnr. 15, bnr. 55, i KLEPP
STASJON kommune

Prisantydning: 5.890.000,-

Omkostninger: 166.240,-

Totalpris: 6.056.240,-

Kommunale avgifter: 16.570,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

soverom: 5

BRA: 273 m²

BRA-i: 195 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Eiendommen har to
separerte garasjer og parkering i eget
gårdsrom.

Tomt: 1064.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	118		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"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.

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 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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP STASJON

Kommune: KLEPP STASJON / Område: Klepp Stasjon

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

Beliggenhet

Eiendommen i Lalandsvegen 96 ligger landlig og fredelig til på Klepp Stasjon, omgitt av åpne jærlandskap, jordbruksarealer og store grøntområder. Dette gir et rolig bomiljø med god avstand til trafikk og tettbebyggelse, og passer godt for dem som ønsker en mer landlig og tilbaketrukket hverdag.

Området rundt eiendommen byr på rike naturopplevelser, og landskapet egner seg godt for turer, sykling og friluftsliv. De åpne jærmarkene, småveiene og nærliggende friluftsområder gir gode muligheter for rekreasjon rett utenfor døren. Blant annet rundt Frøylandsvatnet finner du Midgardsormen som ligger i kort avstand fra eiendommen. Du finner også Tinghaug – det høyeste punktet i Klepp, med flott utsikt og gamle gravhauger fra eldre tid. Dette er populære turområder som folk bruker både til rolige søndagsturer og korte hverdagsutflukter for å nyte jærlandskapet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Klepp stasjon Linje 58, 59	15 min 🚶 1.4 km
🚶 Klepp stasjon Linje L5	15 min 🚶 1.4 km
✈ Stavanger Sola	29 min 🚗
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 🚗 26.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St Post i butikk	19 min 🚶 1.8 km
Rema 1000 Klepp	6 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 Europris Øksnevad	8 min 🚗
🏪 Klepp apotek	7 min 🚗

SPORT

⚽ Tangarveien ballløkke Ballspill	13 min 🚶 1.2 km
⚽ Kvednadalen KS 3 grusløkke Ballspill	21 min 🚶 2 km
🏊 MOVA Klepp	9 min 🚗
🏊 Jæren SportMed	10 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Klepp Stasjon ligger en kort kjøretur, eller en 15-20 minutters spasertur unna, og gir tilgang til togforbindelser videre mot både Stavanger og Egersund-retningen. Eiendommen har derfor gode pendlermuligheter, samtidig som den ligger tilbaketrukket og landlig til.

Engelsvoll barnehage ligger nær Frøylandsvatnet ved Engelsvoll-området, noe som betyr at man må beregne

SKOLER

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	4 min 🚗 2.6 km
Tu skule (1-7 kl.) 201 elever, 15 klasser	5 min 🚗 3.8 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	8 min 🚗 4.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	7 min 🚗 4.1 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	14 min 🚗 7.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 🚗 5.8 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	12 min 🚗 6.1 km

BARNEHAGER

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 🚗 2.5 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min 🚗 3.5 km
Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 87 barn	6 min 🚗 3.7 km



transport for å nå barnehagen. Det samme gjelder Orstad skole, som ligger nær Klepp Stasjon og Kverneland. Skolen er en kombinert 1-10-skole, men avstanden fra Lalandsvegen gjør at skolevei primært må løses med sykkel eller biltransport.

Alt i alt passer Lalandsvegen 96 godt for deg som ønsker en landlig beliggenhet med ro, luft og utsyn – samtidig som du fortsatt har mulighet til å nå skole, barnehage og kollektivtransport med en kort kjøretur.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

VELKOMMEN TIL LALANDSVEGEN 96

Vi starter utendørs – boligen har solrike uteplasser og landlig beliggenhet

Parkering

Eiendommen har to separerte garasjer og parkering i eget gårdsrom.

Tomtestørrelse

1 064 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er stor og pent innrammet med gjerde. Terrasser rundt store deler av boligen på ulike nivåer. Gode solforhold, usjenert og lunt. Eiendommen grenser til friareal og beitedyr. Kan være noe avvik i tomtegrense.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført med grunnmur/ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer og dører med isolerglass. Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater. flatt tak tekket med papp over tilbygg/garasje øst. Takrenner/nedløp av aluminium.

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:

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, og lignende.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 16 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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.

Det er påvist andre avvik: Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Svelling i nedre del av foring på 2 vinduer på kjøkken, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Det registreres begynnende råte i enkel vinduer på øst/vestside. Råte i eldre vindu stue 1. etasje nord.

Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000

Utvendig > Dører

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.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Det er påvist andre avvik: Ytterdører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det registreres råte i balkongdørere, noe svelling i foring mot nord. Ytterdør på bad tilslutter karm skjevt på bad/vaskerom, registrert svelling i nedre del av foring, dette skyldes luftlekkasje og kondensering. Ytterdør entre tar i karm, noe slitt over overflate. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 – 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 – 40 år. Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur. Kostnadsestimat: 20 000 – 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Mandag, 16. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier opplyser at lekkasje i yttervegg entre ble utbedret av eier og faglært tømmer i 2026.
Skiftet blandedbatteri og dusj stang/hode i dusjen på badet i 2025.
Lagt opp ekstra kurs/stikk på kjøkkenet for å ha nok kapasitet til alle maskinene vi hadde på benken. Feilsøket i El skap og skille av stikk for lyseentral (kurs 20). Utført i 2025.
Lagt opp egen kurs og installert el-bil lader i den ene garasjen i 2025.
Utvendig avløpsrør som er knyttet til terrasse over garasje og har nedløp i garasjen er ikke tett i skjøten.
Fikset utvendig krane i 2025.
2024: Skiftet defekt ekspansjonskar til varmeanlegg (vannbåren varme).
I tilbygget/uthuset har det vært fukt/råte muggskader innvendig i overgang tilbygg/garasje. Dette har blitt utbedret av selger.
Skjeggkre, mus og maur er registrert.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- 1. Etasje: entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue.
- 2. Etasje: Gang, stue / TV-stue. kjøkken / spisestue, 2 soverom

Tilbygg/u\thus som er innredet med kjøkkenkrok, hobbyrom og gjesterom.
2 garasjer og utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 78 kvm
Total BRA: 185 kvm

2. etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 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

INNSENDIG
Innwendig er det gulv av parkett, furu og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innwendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
(isolert med glasvatt eldre del.)

Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt i stue uten at det ble påvist unormale forhold.
Fuktmåling i konstruksjonen viste 32,8 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.
Ukjent om boligen har krypkjeller, da det ikke er synlig inspeksjonsluke eller ventiler i grunnmur.
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.
Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 13.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Stue.







STUE



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med noe nye fronter/overflater. Profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad: -Lys virker ikke på befaringsdagen.

SPESIALROM

Toalettrom

Flis på gulv, malte mdf plater på vegg, og tak-ess plater i himling.

Vegghengt toalett og servant.

Mekanisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

Innvendige vannledninger er av plast rør i rør/kobber.

Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Mekanisk avtrekksvifte på våtrom 1. etasje.

Varmesentral bestående av luft-til-vann varmepumpe med tilhørende akkumulatortank, ekspansjonskar og sirkulasjonspumper.

Anlegget var i drift ved befaring.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer.

Normal levetid for varmepumpe er 12-15 år.

Normal levetid for akkumulatortank er 15-20 år.

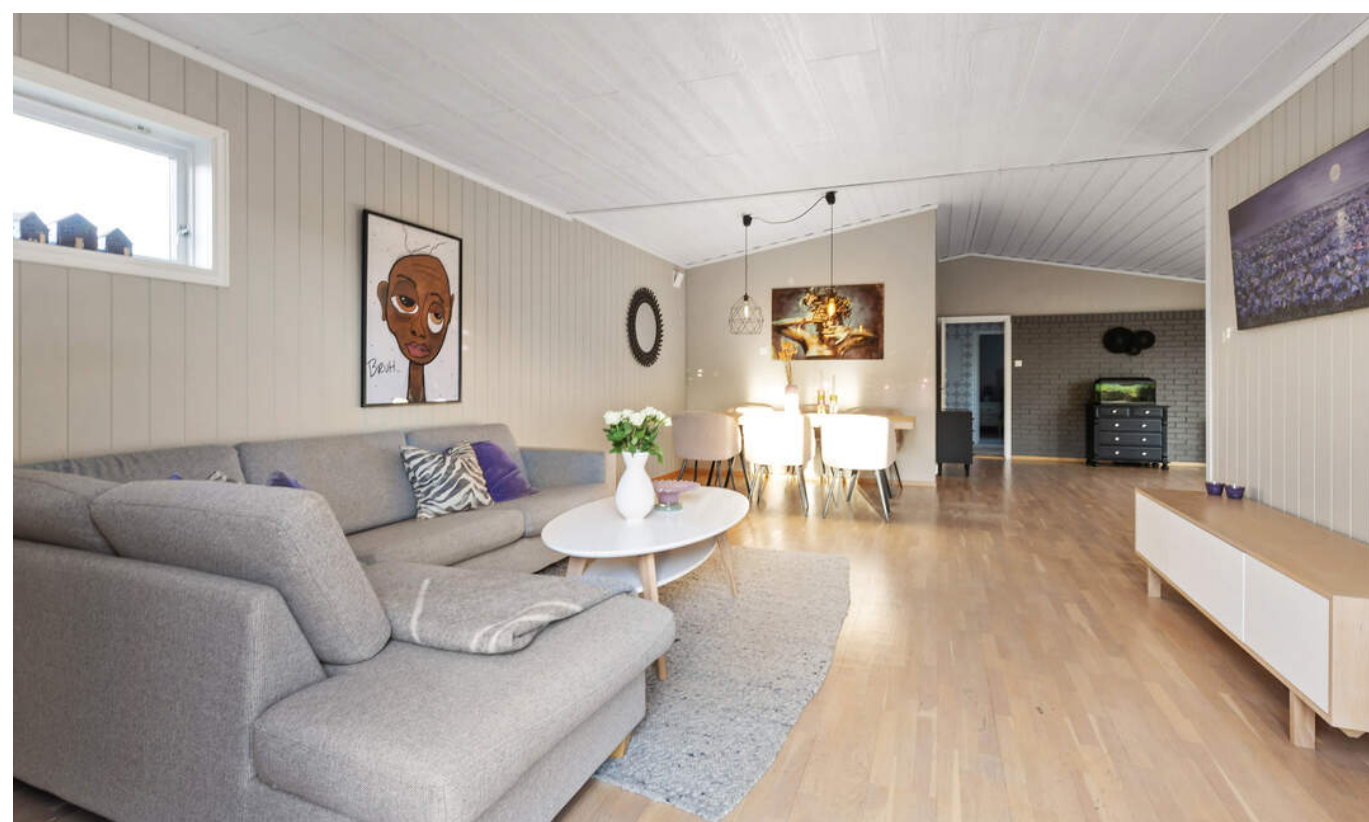
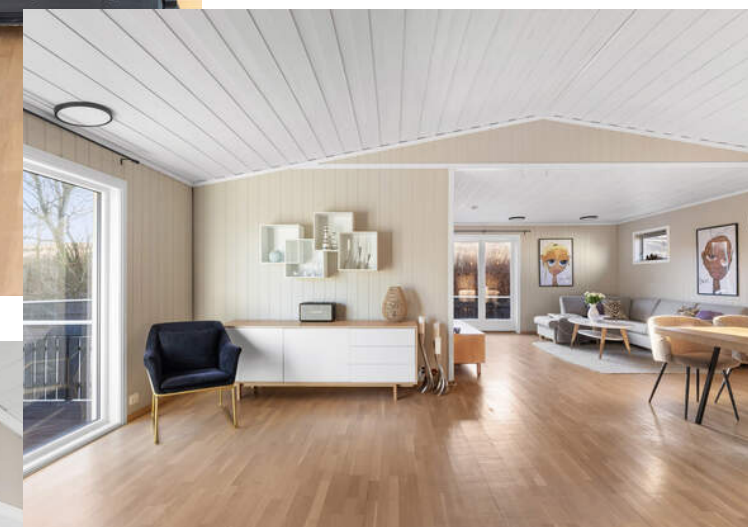
Normal levetid for sirkulasjonspumper er 10-15 år.

Boligen har vannbåren varme, oppvarmet via varmepumpe med innvendig akkumulatortank.



LUFTIG STUE MED GOD TAKHØYDE

Her er det plass til flere sittingsoner





Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år. Varmtvannstanken er på 198 liter. El-anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert ved renovering i 2010/2011. Elektrisk opplegg vil ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. 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.

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 riktige. 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. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stuen i 2. etasje. Vannbåren varme i de fleste rom.



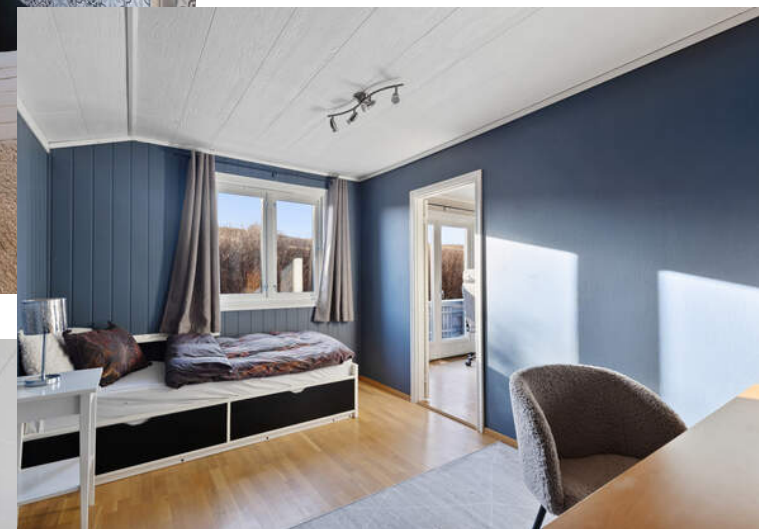


SOVEROM

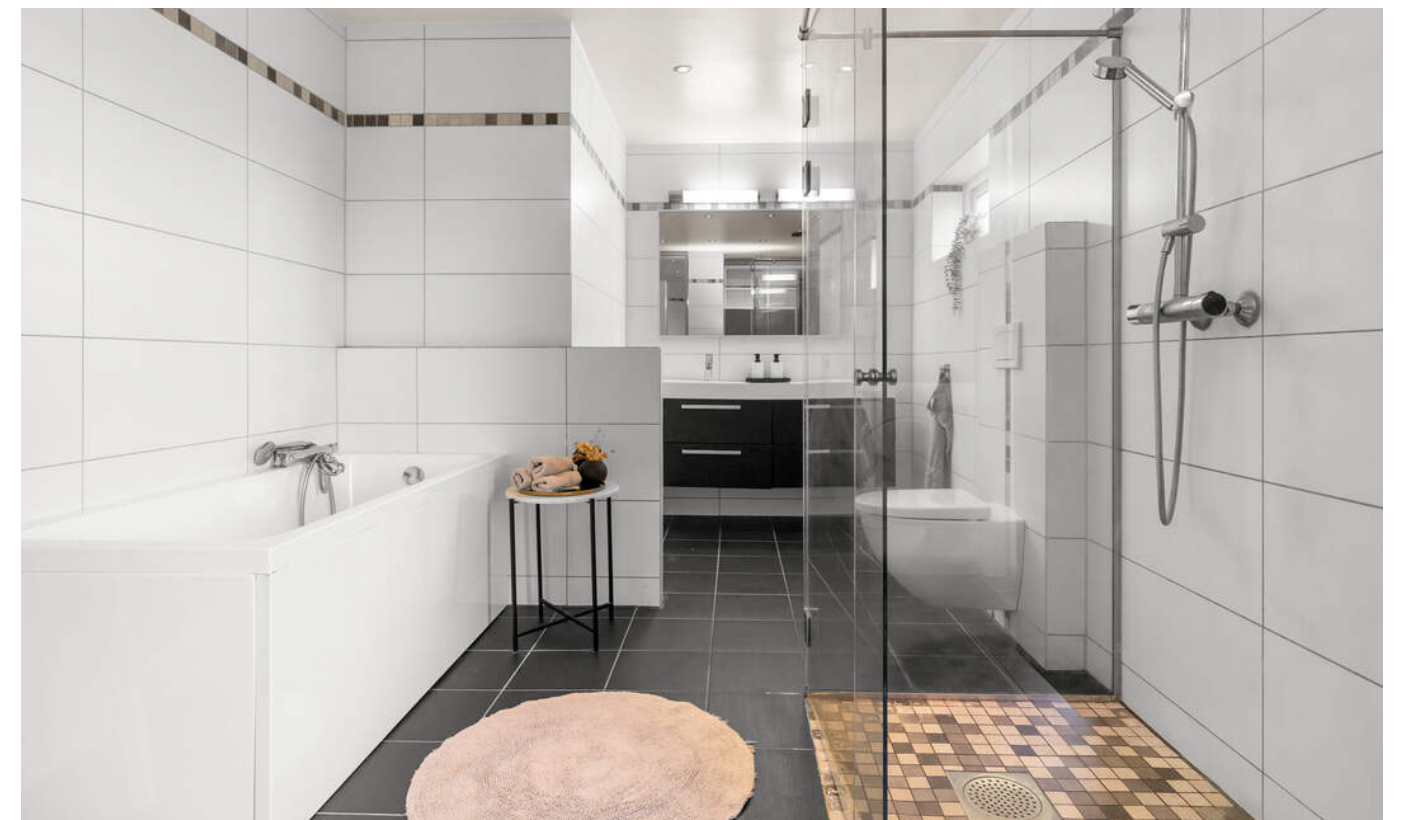


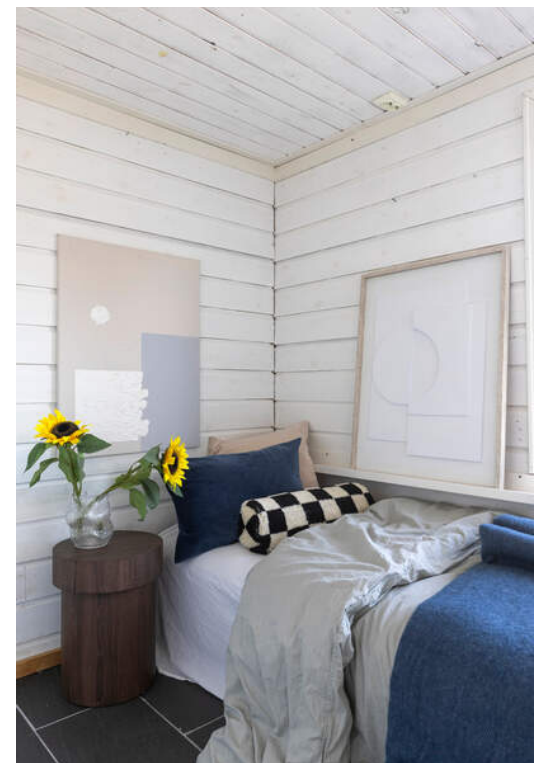
HOVEDSOVEROM

Det er to soverom i hovedetasjen og to soverom i 1.etasje.









TILBYGG/UTHUS

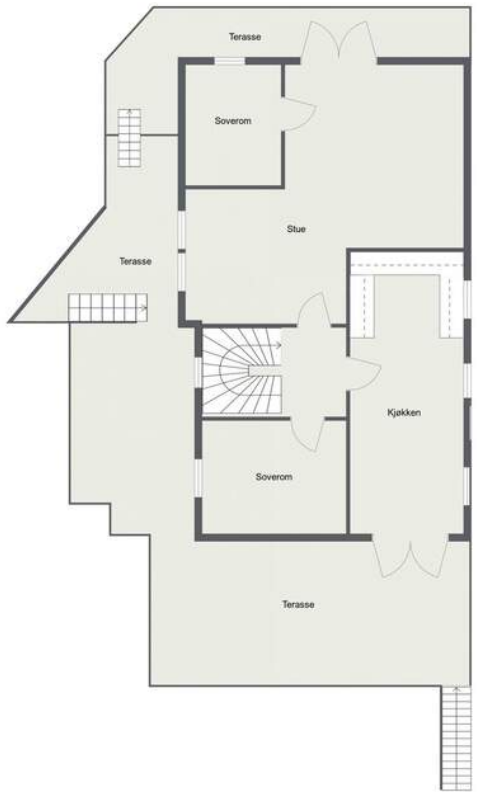


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målestav
Anv. til forbruker.



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målestav
Anv. til forbruker.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.222.644,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.890.576,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Beløpet er fordelt på to terminer, og faktureres etter forbruk. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

16.570,- 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Klepp Kommune grunnet boligens alder. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger godkjent tegning i forbindelse med utbygg av stue mot vest, datert 05.02.80.

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 gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger godkjente tegninger slik bygningsmassen fremstår i dag. Vedlagt ligger godkjent tegning fra kommunen datert 05.02.80. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.



Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/15/55:
14.12.1962 - Dokumentnr: 5823 - Bestemmelse om gjerde

18.11.1988 - Dokumentnr: 11634 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1962 - Dokumentnr: 5823 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:15 Bnr:51

Regulerings- og arealplaner

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

Delarealer
Delareal:1 064 m
Arealbruk: LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

KPHensynsonenavn: H190
KPSikring: Andre sikringssoner

Kjerneinformasjon

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

Mandag, 16. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.



PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
147 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
166 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 038 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 056 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Nils Arild Egge
Gitte Aaserød

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
(Flett frase "meglers vederlag" her)

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

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 Tryg Forsikring Nuf-39
Polisenummer7763918

Dato salgsoppgave
9.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lalandsvegen 96

Lalandsvegen 96

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

21/08/2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra Desember 2020 frem til dags dato, og bor fortsatt her til salget er gjennomført

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7763918

Informasjon om selger

Selger

Egge, Nils Arild

Selger

Aaserød, Gitte

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2010

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert i 2010 Nye bunnledninger,rør i rør, teknisk rom, varme i gulv

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Johannes Nymark (Rørlegger) , Elektrisk arbeid Kverneland Elektriske, Lode Flis&Skifer (murer)

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2025

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet blandedbatteri og dusj stang/hode i dusjen på badet.

Side 2

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i 2021 fra terrasse inn til inngangsparti ved garderobereskap. Lekkasjen ble oppdaget tidlig og det ble ingen skader på materiell. Utbedret midlertidig av eiger rett etter lekkasjen ble oppdaget. Har ikkje blitt registrert noe mer lekkasje siden 2021.

4

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



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Grude Bygg Tapet på nytt der eiger selv hadde tettet vannlekkasje i 2021 og utbedret dette på en faglig måte. Ia også på nytt beslag.kledningsbord på vegg og terrassebord rundt der lekkasjen hadde vært. Har aldri sett fukt etter 2021 men ville ha ett firma til å gjøre dette på nytt da huset skulle selges.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Grude Bygg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2010

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eiger har opplyst om at drenering ble utbedret i 2010, laget ny drenering mot nord. Men eg har ingen dokumentasjon eller kunnskap om dette ble utført av faglært eller ufaglært

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Uvisst

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp ekstra kurs/stikk på kjøkkenet for å ha nok kapasitet til alle maskinene vi hadde på benken. Feilsøket i EI skap og skille av stikk for lysesentral (kurs 20)

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ei Team

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert Ei Bil Lader i den ene garasjen og lagt opp egen kurs og ledninger til dette.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svithun Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utvendig avlopsrør som er knyttet til terrasse over garasje og har nedløp i garasjen er ikkje tett i skjøten og kan derfor avogtil renne vann ut fra der skjøten på rørene er. Da vil det komme vann på betongdekke i garasjen.

13

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



☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvending vannkran frøs om vinteren og ble defekt, dette ble reparert og ordnet opp i av Orstad Rør

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Orstad Rør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet defekt ekspansjonskar til varmeanlegg (vannbåren varme) (rød tank som står på toppen av anlegget)

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Orstad Rør

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert mus på kald loft, og i tilbygget til boligen som vi kaller for stallen, mus som ble observert i stallen ble gjort i 2023, mus på kaldloft har komt i feller i 2026. Men aldri observert skadeværk utført av skadedyr.
Kan til tider observere skjegg kre rundt gang/kjøkken i 2etg og i gang 1 etg, dette har vært betraktelig mindre etter vi plasserte feller i 2021. Om vår /sommer kan det forekomme observasjoner av maur rundt inngangsparti og rett på innsiden av inngangsdør, men dette forsvinner etter kort di hvis vi setter frem åte feller.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I tilbygget kalt stallen som er ved siden av den ene garasjen har det vært fukt/råte muggskader innvendig i overgang tilbygg/garasje. Overgangen mellom tilbygg og muren til garasjen var dårlig utført originalt. Har revet ned alt av skadet treverk, luftet ut og torket opp alt av reisverk med lufttorker som benyttes i boliger. Og tettet overgangen på ny på en faglig godkjent måte. Er ingen skader eller mugg/råte lenger som eiger har observert

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

Side 6

50

LALANDSVEGEN 96

PROAKTIV.NO

51



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

32

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

Skriv opplysningene her:
Vinduer og terrasse dør på kjøkken, samt 1stk vindu på soverom ved kjøkken og terrasse dør i stuen er ifra Gilje Tre fra 2011 da dei hadde problemer med feil produksjoner, dette har ført til at dei vinduene er råtne i karmen og bør byttes dei nærmeste årene, dette har eg forsøkt få på garanti fra Gilje Tre uten hell. Tilstanden på dei aktuelle vinduene og dørene er også opplyst om i takst rapport.

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 57740748

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gitte Aaserød	2026-03-05	Nils Arild Egge	2026-03-05
Identification		Identification	
 Gitte Aaserød		 Nils Arild Egge	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Gitte Aaserød Nils Arild Egge	05/03-2026	BankID OIDC
	14:50:41	High
	05/03-2026	BankID OIDC
	10:15:39	High

Tilstandsrapport



Enebolig
Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON KLEPP kommune
gnr. 15, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 13152-1172 Eiendomsverdi ref nr: IA2668
Foretak: Duo Takst AS Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland
Uavhengig Takstingeniør
kv@duotakst.no
902 97 450



Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
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.

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
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

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med grunnmur/ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer og dører med iserglass. Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater. Flatt tak tekket med papp over tilbygg/garasje øst. Takrenner/nedløp av aluminium.

Bolig med noe varierende alder og stand, opplyst tilbygget i 1980, 1995, samt vesentlig renoveret innvending og utvendig i 2010/2011. Registrerte tilstands anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og vedlikehold og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger samt innhentet fra tidligere salgsdokument.

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

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Mose på tak anbefales rengjort som vedlikeholdstiltak. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Takrenner og nedløp av aluminum, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med varierende alder. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder, hovedsakelig skiftet i senere tid. Vindu på soverom 2. etasje sør opplyst skiftet i 2025. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre, varierende alder. Hovedsakelig skiftet i 2011.

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

Det er etablert en balkong i trevirke, tekket overliggende garasje

nord/øst.

Pipe av tegl, trolig fra byggeår. Det er montert heldekkende pipebeslag over tak. Det ble utført feiing den 23.11.2023. ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. (isolert med glasvatt eldre del.) Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i stue uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 32,8 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Ukjent om boligen har krypkjeller, da det ikke er synlig inspeksjonsluke eller ventiler i grunnmur. Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå. Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.

VÅTROM

Bad/vaskerom Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med noe nye fronter/overflater. Profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad: -Lys virker ikke på befaringsdagen.

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Flis på gulv, malte mdf plater på vegg, og tak-ess plater i himling.
Vegghengt toalett og servant.
Mekanisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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.

Innvendige vannledninger er av plast rør i rør/kobber. Det er besikttet i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekksvifte på våtrom 1. etasje.

Varmesentral bestående av luft-til-vann varmepumpe med tilhørende akkumulatortank, ekspansjonskar og sirkulasjonspumper. Anlegget var i drift ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer.

Normal levetid for varmepumpe er 12–15 år.
Normal levetid for akkumulatortank er 15–20 år.
Normal levetid for sirkulasjonspumper er 10–15 år.

Boligen har vannbåren varme, oppvarmet via varmepumpe med innvendig akkumulatortank.
Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Varmtvannns tanken er på 198 liter.

El-anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert ved renovering i 2010/2011.
Elektrisk opplegg vil ha ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1964, nordside opplyst drenert i 2011.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

Bygningen har betonggrunnmur, varierende alder.
Terrengets utforming med singlet gårdsrom,
Balkong/terrasseområde og stedvis hageanlegg.

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

[Gå til side](#)

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

Balkong
Manglende rekkverk på deler av balkong mot sør/vest.
Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.
Manglende rekkverk/håndløper på trapp til balkong.

Innvendig trapp
Manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkverk på nedre del vange 1. etasje

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 6 av 35

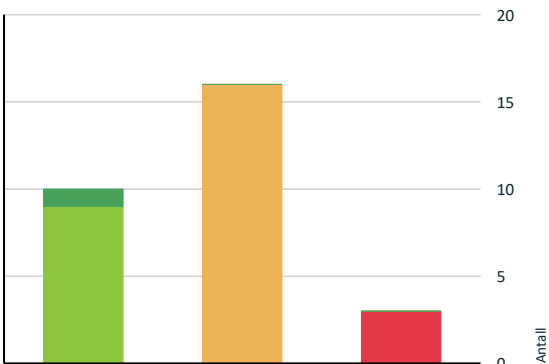
Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

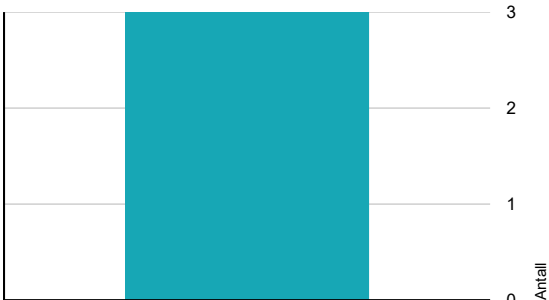
Fordeling av tilstandsgrader



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

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
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.
Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Svelling i nedre del av foring på 2 vinduer på kjøkken, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
Det registreres begynnende råte i enkel vinduer på øst/vestside.
Råte i eldre vindu stue 1. etasje nord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
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/karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det registreres råte i balkongdørere, noe svelling i foring mot nord.

Ytterdør på bad tilslutter karm skjevt på bad/vaskerom, registrert svelling i nedre del av foring, dette skyldes luftlekkasje og kondensering.

Ytterdør entre tar i karm, noe slitt over overflate.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 7 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Utvendig kledning fra 2010. Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker og noe avskalling i kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet. Det er stedvis manglende ventilering/luftspalte mot mur. Det er registrert stedvis manglende musetetting. Tegn til muse aktivitet på loft. Enkelte vannbord montert utenpå kledning, dette øker fuktbelastning på yttervegg/vindu. Ikke synlig dreng/luftning i teglsteinforblending.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Loftluke er uisolert og mangler pakninger Kondensering i sutak på loft, det registreres ikke ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

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

Det er registrert tørkesprekker samt noevær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak. Terrassebord er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking. Variable fuktverdier/vannmerker i vegg mellom balkong/uthus.

Avskalling i betongsøyle, korrodering i armering.

Renninger omliggende avløp, sett fra garasje. Eier opplyser at dette skyldes tidligere utettheter omliggende avløp. I følge eier utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Innvendig > Overflater
Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe spenninger, gliper og ujevnheter. Lokalt nedbøy i gulv på kjøkken. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk. I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Nivellering er ikke utført. Eier opplyser at det tidvis har blitt registrert maur i inngangsparti i entre, blitt behandlet med åtestasjoner. Konferer med eier for nærmere informasjon. Større antall bom og løse fliser, stedvis riss i fuger i flislagt entre/gang 1. etasje. Svelling i parkett foran ildsted, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er irr på rør. Iring på samlestocker for vann i fordeler skap for vann.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
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.

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 8 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på deler av grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnslag. Mur i garasje er ikke sikret mot skadedyr. Manglende ventildeksel utvendig til våtrom. Manglende fall på sålebank i 1. etasje.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig fuksikring ved toalett på wc. Ulyd i avtrekksvifte. Spyleknapp til toalett behøver justering. Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv en referansenivået i dusjone og utenfor dusjnisen. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er det manglende oppbrett av membran i dør til gang. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Sprekk/avskalling i flis ved dør gang.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Riss i servant, ingen behov for tiltak.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning
Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 9 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Småhakk i platetopp.
Stedvis noe brukslitasje i fronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Balkong
Manglende rekkverk på deler av balkong mot sør/vest.
Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.
Manglende rekkverk/håndløper på trapp til balkong.

Innvendig trapp
Manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkverk på nedre del vange 1. etasje

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1964

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Helårsbolig

Tilbygg / modernisering

2010	Renovert	1. etasje renovert innvendig/utvendig i 2010/2011.
1995	Tilbygg stue 2. etasje	
1980	Tilbygg hall	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Mose på tak anbefales rengjort som vedlikeholdstiltak. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med varierende alder.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Utvendig kledning fra 2010.
Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker og noe avskalling i kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.
Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.
Det er registrert stedvis manglende musetetting. Tegn til muse aktivitet på loft.
Enkelte vannbord montert utenpå kledning, dette øker fuktbelastning på yttervegg/vindu.
Ikke synlig dreng/luftning i teglsteinforblending.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Mangelfull ventilering øker risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakliggende konstruksjon.
Rengjøring, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden. Etableres dreng- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning.
Manglende musetetting øker risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.
Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.
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.

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Loftluke er uisolert og mangler pakninger

Kondensering i sutak på loft, det registreres ikke ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Montere isolert loftsluke.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder, hovedsakelig skiftet i senere tid.
Vindu på soverom 2. etasje sør opplyst skiftet i 2025.

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- 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.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Swelling i nedre del av foring på 2 vinduer på kjøkken, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
Det registreres begynnende råte i enkel vinduer på øst/vestside.
Råte i eldre vindu stue 1. etasje nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Begynnende råte kan utvikle seg videre og medføre behov for delvis eller full utskifting av vinduer. Swelling i foringer bør følges opp, men det er ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning ved måling.
Mangelfull ventilasjon kan bidra til videre kondens- og overflateproblematikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 14 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre, varierende alder. Hovedsakelig skiftet i 2011.

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- 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.

Det registreres råte i balkongdørere, noe swelling i foring mot nord.

Ytterdør på bad tilslutter karm skjevt på bad/vaskerom, registrert swelling i nedre del av foring, dette skyldes luftlekkasje og kondensering.

Ytterdør entre tar i karm, noe slitt over overflate.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Overflateskader og registrert råte vil kunne utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres, og kan medføre følgekade.
Swelling i foringer indikerer fuktpåvirkning og bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.
Skjevhet og dårlig tilslutning kan gi luftlekkasjer, redusert tetthet og økt risiko for kondensskader.
Dører som tar i karm vil kunne få økt slitasje og redusert funksjon over tid

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 15 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er etablert en balkong i trevirke, tekket overliggende garasje nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekasje samt noevær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak. Terrassebord er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking. Variable fuktverdier/vannmerker i vegg mellom balkong/uthus.

Avskalling i betongsøyle, korrodering i armering.

Renninger omliggende avløp, sett fra garasje. Eier opplyser at dette skyldes tidligere utettheter omliggende avløp. I følge eier utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte forhold indikerer vedlikeholdsbehov. Utsatt treverk og tett monterte terrassebord kan medføre økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning og råteskader over tid.

Avskalling i betong og korrodering av armering kan føre til redusert bæreevne dersom utviklingen fortsetter. Variable fuktverdier og tidligere lekkasjer bør følges opp for å avklare om forholdet er stabilt.

Retningsavvik i rekkverk vurderes per nå ikke å medføre akutt tiltak.

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 16 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TG 1 Skorstein over tak

Kommentar

Pipe a tegl, trolig fra byggeår.

Det er montert heldekkende pipebeslag over tak.

Det ble utført feiling den 23.11.2023. ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 17 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det registreres stedvis noe spenninger, gliper og ujevnheter. Lokalt nedbøy i gulv på kjøkken. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk. I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Nivellering er ikke utført. Eier opplyser at det tidvis har blitt registrert maur i inngangsparti i entre, blitt behandlet med åtestasjoner. Konferer med eier for nærmere informasjon. Større antall bom og løse fliser, stedvis riss i fuger i flislagt entre/gang 1. etasje. Svelling i parkett foran ildsted, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med noe retting ved fremtidig skiftet av toppdekker.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag. (isolert med glasvatt eldre del.)

1. TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i stue uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 32,8 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. TG 1 Kryp Kjeller

Kommentar

Ukjent om boligen har krypkjeller, da det ikke er synlig inspeksjonsluke eller ventiler i grunnmur.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.

Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13.

Årstall: 2011Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv en referansenivået i dusjsone og utenfor dusjnisen. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er det manglende oppbrett av membran i dør til gang. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Sprekk/avskalling i flis ved dør gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.

"Bom i flis"

Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 20 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss i servant, ingen behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i servant, ingen behov for tiltak.

Skuffer behøver justering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 21 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TO 2 Overflater og innredning

Kommentar

Eldre kjøkkeninnredning med noe nye fronter/overflater.
Profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Småhakk i platetopp.

Stedvis noe brukslitasje i fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes som kosmetiske. Småhakk i platetopp og normal brukslitasje på fronter har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke funksjonen.



2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TO 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad:

-Lys virker ikke på befæringsdagen.

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befæringsdato: 12.02.2026

Side: 22 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom
Flis på gulv, malte mdf plater på vegg, og tak-ess plater i himling.
Vegghengt toalett og servant.
Mekanisk avtrekksvifte.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett på wc.

Ulyd i avtrekksvifte.

Spyleknapp til toalett behøver justering.

Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Økt risiko for skjulte fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygget systerne eller rørboblinger.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis Waterguard eller tilsvarende system med automatisk vannavstenging.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Iring på samlestokker for vann i fordeler skap for vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iring på samlestokker indikerer fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon. Dersom utviklingen fortsetter kan dette medføre redusert levetid og økt risiko for lekkasjer. Forholdet bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres for å forebygge skade.

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befæringsdato: 12.02.2026

Side: 23 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1 TO 1 Avløpsrør

Kommentar

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.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1 TO 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekksvifte på våtrom 1. etasje.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

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.

1 TO 2 Varmesentral

Kommentar

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 24 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Varmesentral bestående av luft-til-vann varmepumpe med tilhørende akkumulatortank, ekspansjonskar og sirkulasjonspumper. Anlegget var i drift ved befaring. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer.

Normal levetid for varmepumpe er 12–15 år.
Normal levetid for akkumulatortank er 15–20 år.
Normal levetid for sirkulasjonspumper er 10–15 år.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvanns tanken er på 198 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TO 2 Vannbåren varme

Kommentar

Boligen har vannbåren varme, oppvarmet via varmepumpe med innvendig akkumulatortank.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 25 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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.

Kommentar

El-anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert ved renovering i 2010/2011.
Elektrisk opplegg vil ha ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger dokumentasjon på deler av nyere anlegg.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 26 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

På grunn av anleggets alder anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske 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

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 1964, nordside opplyst drenert i 2011.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på deler av grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

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.

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 27 av 35

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Dreneringen er hovedsaklig fra byggeåret.
Normal levetid for drencsystem med drencledninger 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.
Manglende klemist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.
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

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur, varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur.
På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnsig.
Mur i garasje er ikke sikret mot skadedyr.
Manglende ventildeksel utvendig til våtrom.
Manglende fall på sålebank i 1 .etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

1 TG 3 Terrenghforhold

Kommentar

Terrengets utforming med singlet gårdsrom, Balkong/terrasseområde og stedvis hageanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utfra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Balkong

Manglende rekkverk på deler av balkong mot sør/vest.
Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.
Manglende rekkverk/håndløper på trapp til balkong.

Innvendig trapp

Manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkverk på nedre del vange 1. etasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Stedvis manglende håndløpere, lave rekkverkshøyder, og større avstand mellom trappetrinn utvendig.
Anbefaler at innvendige/utvendige trapper og rekkverk utbedres til å tilfredsstillende dagens krav.

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
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

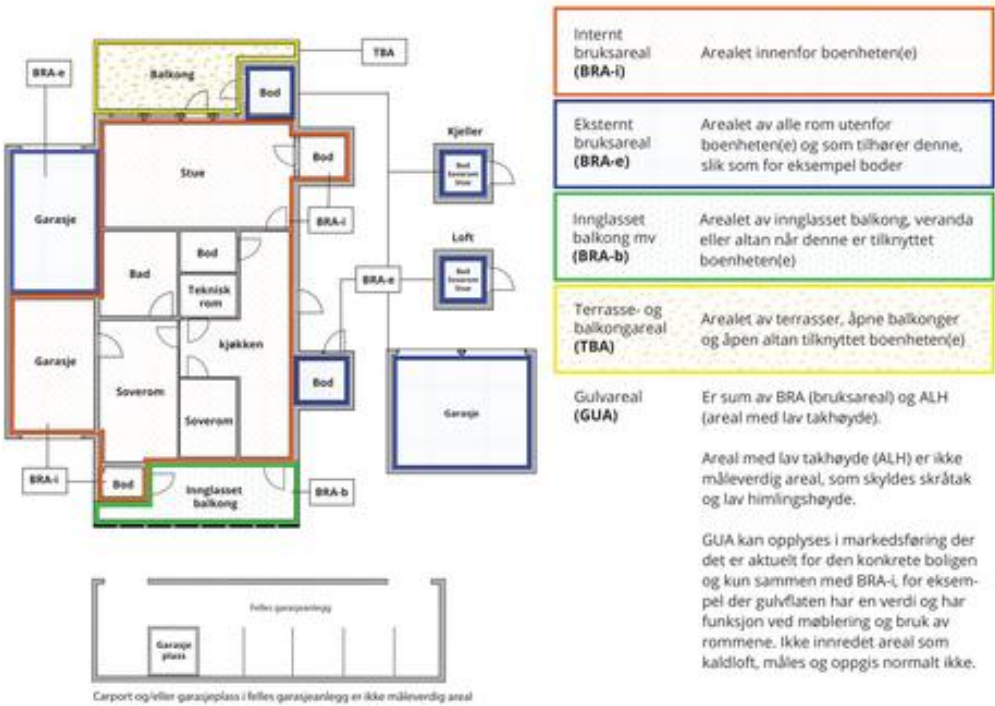
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107	78		185	29
2. etasje	88			88	121
SUM	195	78			150
SUM BRA	273				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue	Garasje, garasje 2, uthus, utvendig bod	
2. etasje	Gang, stue/tv-stue, kjøkken/spisestue, 2 soverom		

Kommentar

Garasje 1 - 19 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Garasje 2 - 25 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Uthus - 27 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Utvendig bod - 7 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Terrasser/balkong har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, varierte tykkelser på utforete vegger, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Gitte Aaserød	Kunde
	Nils Arild Egge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	15	55		0	1064.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lalandsvegen 96

Hjemmelshaver

Aaserød Gitte, Egge Nils Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Laland ved Klepp stasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Uthus

Merknader:

-Eier opplyser i yttervegg entre ble utbedret av eier og faglært tømrer i 2026.

-Skjeggkre og mus registrert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	09.03.2026	
3	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
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.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON
Gnr 15 - Bnr 55
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1172

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 35 av 35



Attestert kopi av dok.nr. 1962/5823/44
Attestingstidspunkt 2026-02-16 13:34

Side 1 av 4

Nr. 859 a.
ENERETT: SEM R STENFERNEN PLS OSID
10-57.

Db. Nr. 5823 19 62
Jæren Herredsrett 14/12

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 29/11 19 62 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Laland

g.-nr. 15 br.-nr. 51 av skyld mark 0,02 i Klepp herred. Forretningen er forlangt av Martin Bore

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Martin Bore, selger
Enok E. Bore, kjøper

Mennene valte til formann Wilh. Andersen jr.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal 0,864 dekar. I alt 0,864 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Den fraskilte parsell er søre del av gr.nr. 15 br.nr. 51

Mot nord skifter parsellen med 15/51 med tils. 39,90 m.

" aust	"	"	"	Veg	"	24,75 "
" sør	"	"	"	15/6	"	42,00 "
" vest	"	"	"	15/6	"	21,10 "

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittig-
hetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse
eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delin-
gen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det
nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen
uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen
skal hvile på (lovens § 5).



Attestert kopi av dok.nr. 1962/5823/44
Attestingstidspunkt 2026-02-16 13:34

Side 2 av 4

Parsellen har gjerdeplikt i den nye skiftelinje og mot naboeiendom hvor den tidligere har hvilt på hovedbruket. Se skissen over parsellen.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Få hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårds-
fornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?



Attestert kopi av dok.nr. 1962/5823/44
Attestingstidspunkt 2026-02-16 13:34

Side 3 av 4

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? _____
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? _____
- Det bevitnes:
- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Paradis

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Wilh. Andersen jr. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Wilh. Andersen jr. T. Hansen H. Berland

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)



Attestert kopi av dok.nr. 1962/5823/44
Attestingstidspunkt 2026-02-16 13:34

Side 4 av 4

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19 _____

formann.

sekretær

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19 _____

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 15 b.nr. 55

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

**Det finnes ikke opprinnelige tegninger eller
plantegninger på denne boligen i vårt arkiv pga alder.**

**I forbindelse med tegninger tilbygg bolighus så
eksisterer det heller ikke rominndelingsplan.**

Det er vedlagte tegninger som finnes i vårt arkiv.

**Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller
ferdigattest på denne boligen i vårt arkiv pga alder.**



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	15	Bruksnr:	55	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Lalandsvegen 6			Seljar:	Nils Arild Egge og Gitte Aaserød		

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 16 576,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 7 821,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 8 755,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 699

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin

01.01. – 30.06.2025

☒
2. termin

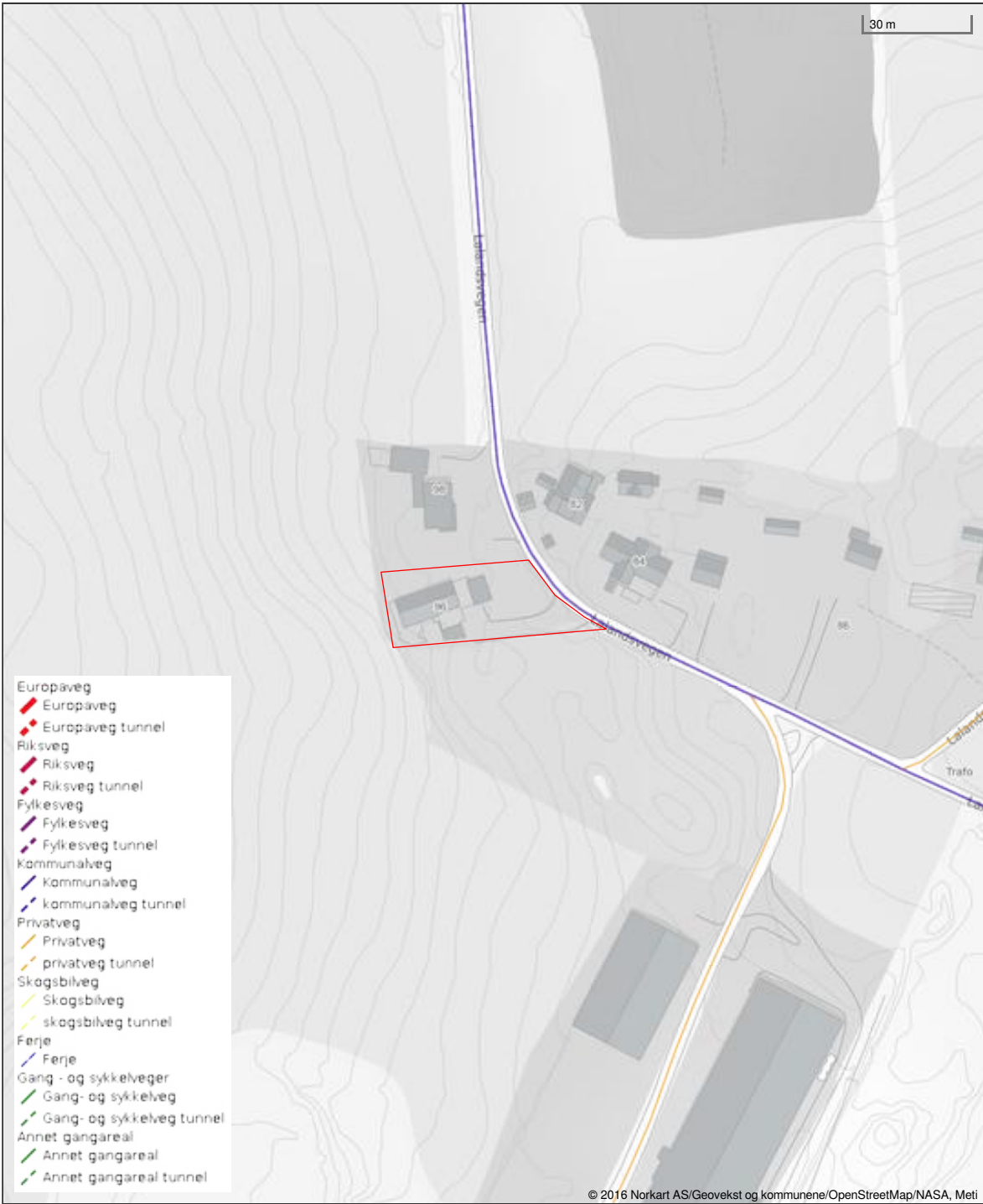
01.07. – 31.12.2025

☒

Utskriftsdato: 16.02.2026



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 15/55//



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.



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

Plantyper med treff

 Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 Kommuneplaner under arbeid | 1 Kommunedelplaner |
| 1 Kommunedelplaner under arbeid | 1 Reguleringsplaner |
| 1 Reguleringsplaner under bakken | 1 Reguleringsplaner over bakken |
| 1 Reguleringsplaner under arbeid | 1 Reguleringsplaner bunn |
| 1 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | 1 Bebyggelsesplaner |
| 1 Bebyggelsesplaner over bakken | 1 Bebyggelsesplaner under bakken |
| 1 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 1 064 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.Nåværende
	Delareal 1 064 m ² KPHensynsonen H190 KPSikring Andre sikringssoner



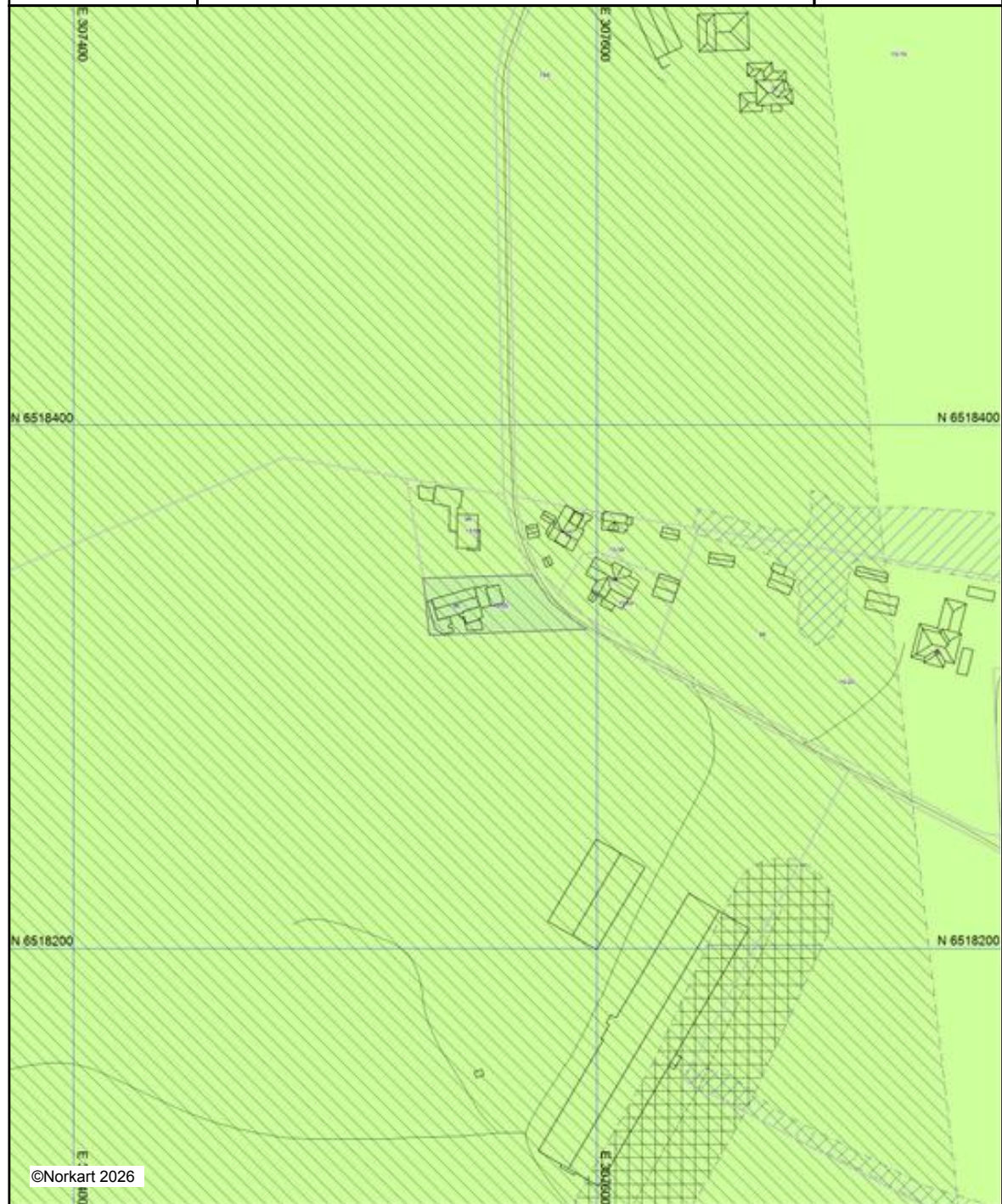
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 15/55
Adresse: Lalandsvegen 96
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

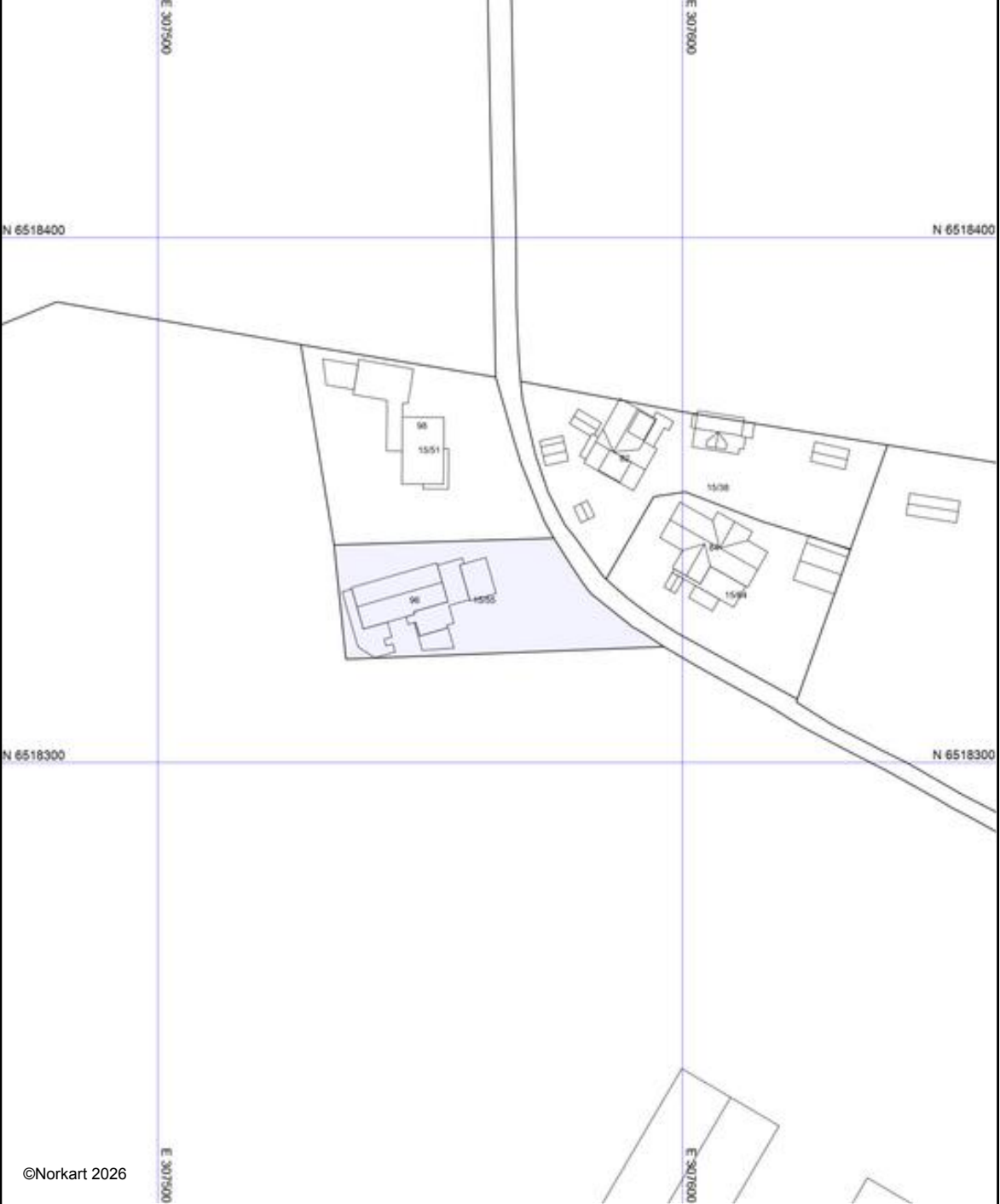


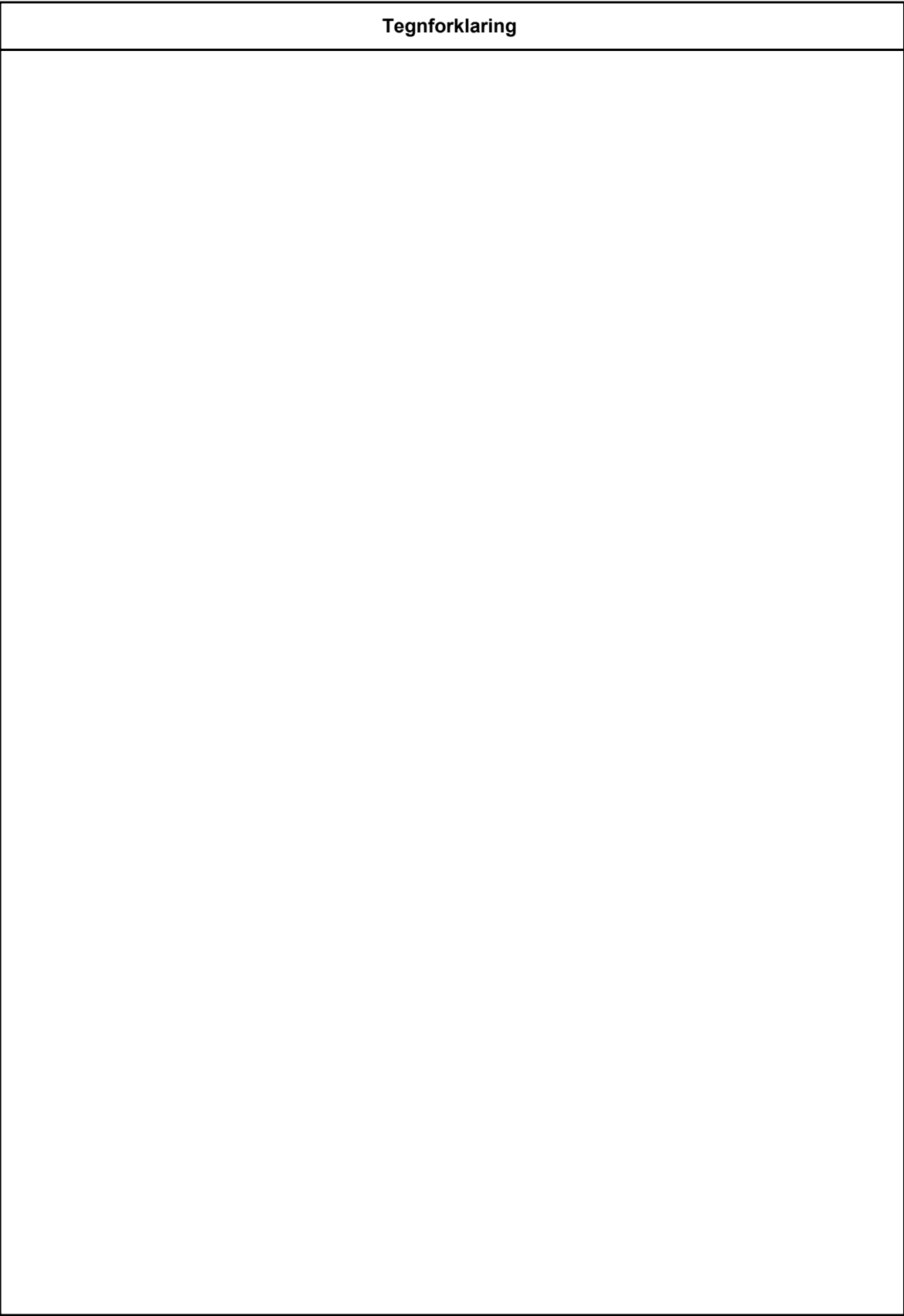
UTM-32

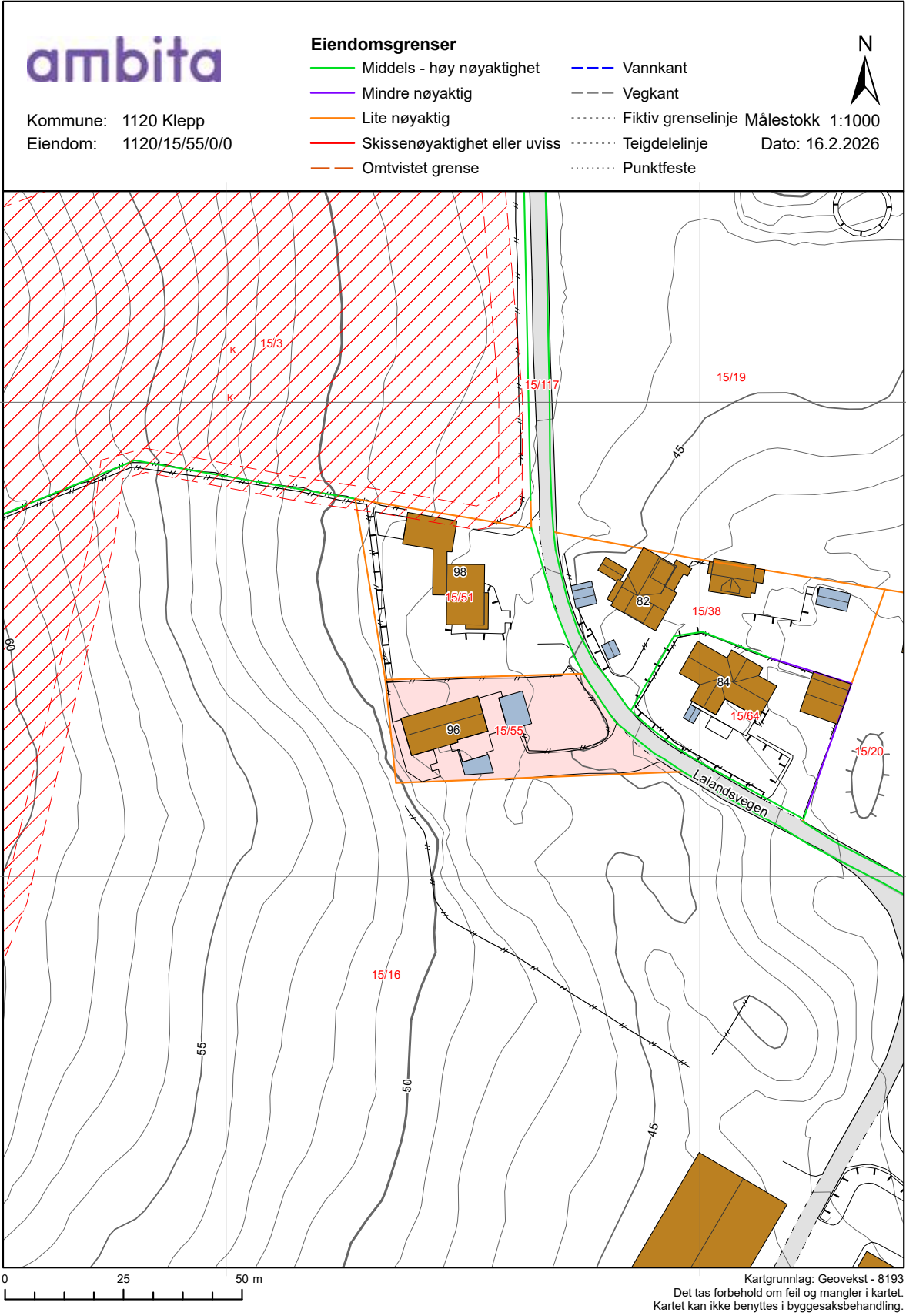


Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastr Bane - noverande Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsmål o LNFR-areal - noverande Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8) Faresone - Flomfare Sikringsone - Andre sikringssoner Angittthensynsone - omsyn VassdragH60 Bandlegging etter andre lover - noverande Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008) Faresonegrense Sikringssonегrense Angittomsynsgrense Bandleggingsgrense noverande Kraftleidning Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde Planen si avgrensing Grense for arealmål Tilkomstveg - noverande Turveg/turdrag - noverande

 Klepp kommune	Reguleringsplankart Eigedom: 15/55 Adresse: Lalandsvegen 96 Dato: 16.02.2026 Målestokk: 1:1000	N  UTM-32
		
©Norkart 2026 Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.		





Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/groft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 55 i 1120 KLEPP kommune



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 15, Bruksnr 55

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse:

Lalandsvegen 96, gatenr 4250
4353 Klepp Stasjon

Grunnkrets:

501 Anda

Valgkrets:

1 Klepp

Kirkesogn:

6030801 Klepp

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Paradis

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

14.12.1962

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

1 064,5 kvm

Skyld:

0,01

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 55 i 1120 KLEPP kommune

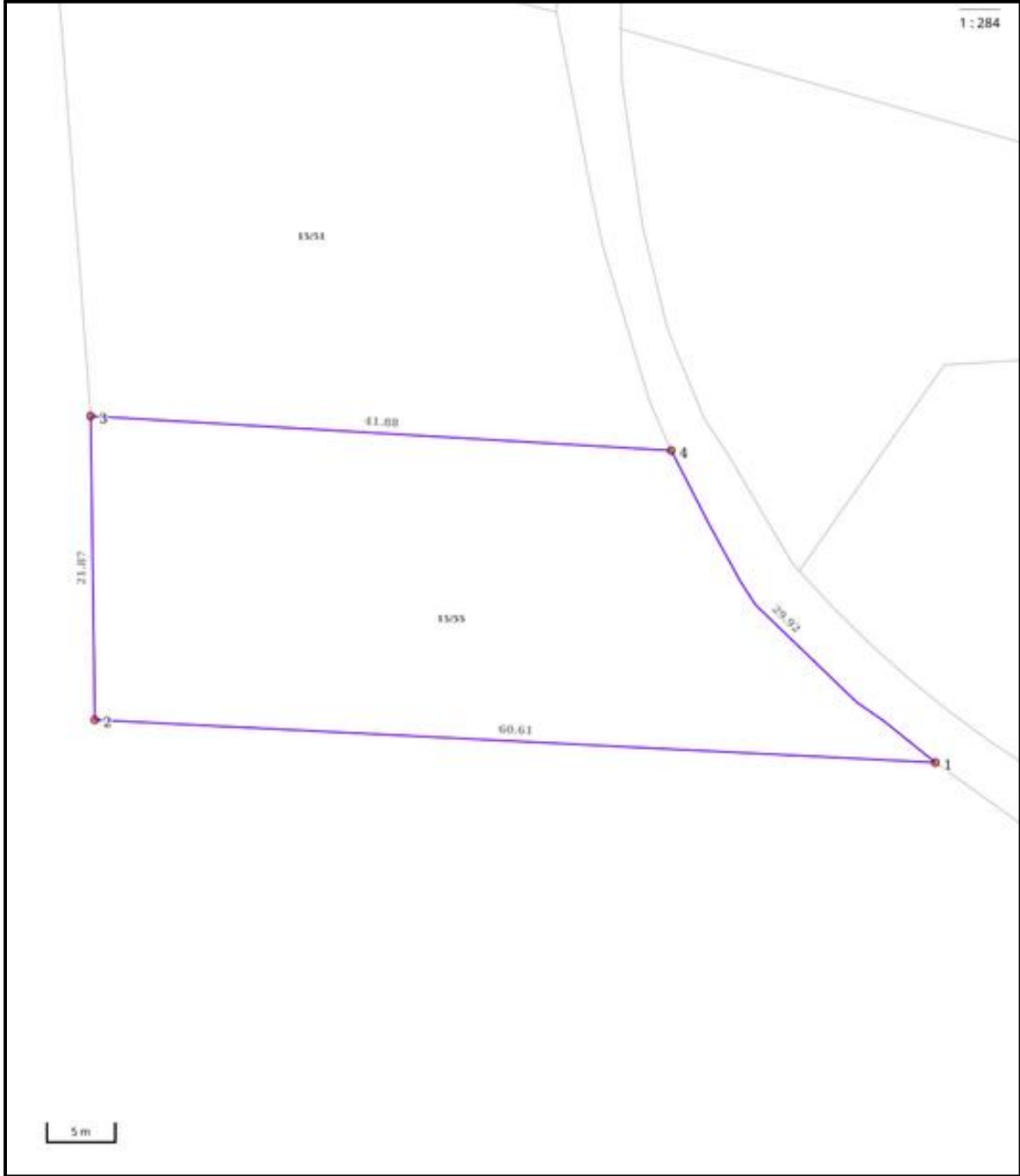
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Lalandsvegen 96		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			1
Bygningsnr:		171686202				Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 55 i 1120 KLEPP kommune



Gårdsnummer 15, Bruksnummer 55 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 55 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 064,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 518 322,09	307 596,41	60,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 518 319,72	307 535,85	21,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 518 341,47	307 533,59	41,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 518 342,75	307 575,45	29,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

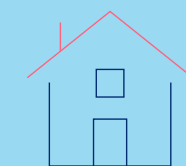
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lalandsvegen 96, 4353 KLEPP STASJON. Gnr. 15, bnr. 55, i KLEPP STASJON kommune, oppdragsnr.: 1210260011
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.

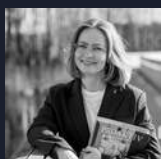
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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