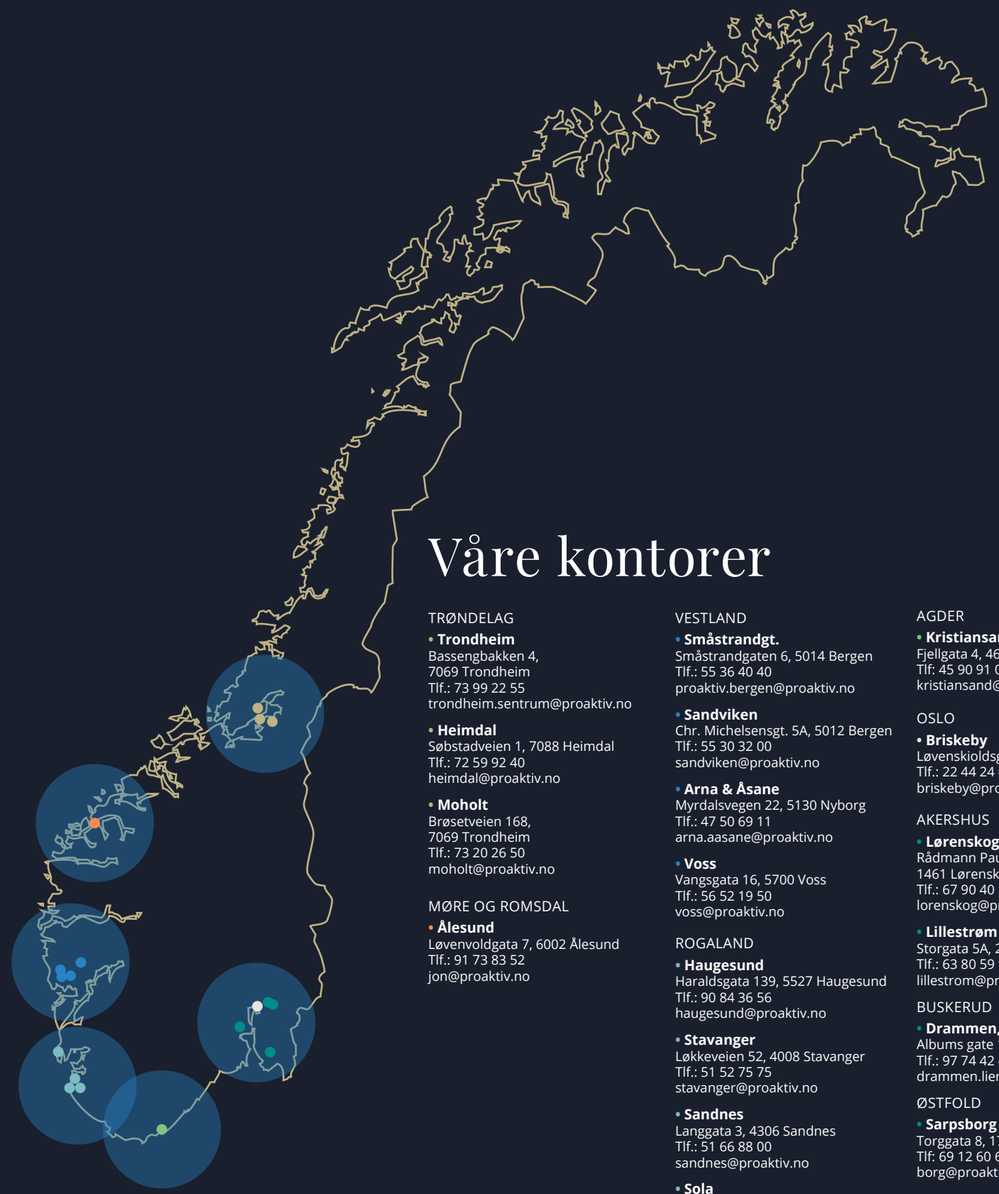
PROAKTIV

Innholdsrik del av tomannsbolig

Fin beliggenhet på Klepp Stasjon - gåavstand til toget.



OLAVEGEN 3



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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

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

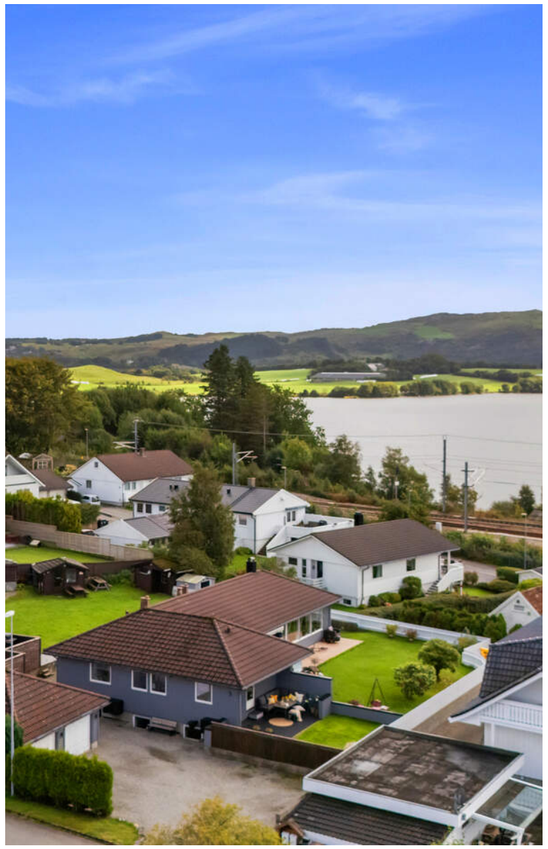
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KLEPP STASJON

Innholdsrik del av tomannsbolig på 2 plan med garasje - gåavstand til toget

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Olavegen 3, 4353 KLEPP STASJON

Gnr./Bnr.: Gnr. 10, bnr. 174, i Klepp kommune

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 106.090,-

Totalpris: 4.306.090,-

Kommunale avgifter: 15.297,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1977

BRA: 133 m²

BRA-i: 109 m²

Garasje/Parkering: Parkering i del av garasje.
Oppstillingsplass i gårdsrom på egen eiendom.

Tomt: 817 m² felles eiet

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Felleskostnader inkl.: Ingen felleskostnader.
Sameiet består av to seksjoner, men har ikke noe aktivt sameie.

Rom/soverom: 5/3

Etasje: 2

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
10 Informasjon om boligen
41 Vedlegg
4 Leder/megler
18 Boligen i bilder
120 Budskjema
5 Kontorets side
34 Plantegninger
6 Nærområdet
36 Kjerneinformasjon

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

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

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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

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

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

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

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

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP STASJON

Kommune: *Klepp* / ***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
Olavegen 3 ligger sentralt på Klepp Stasjon med kort avstand til sentrale servicetilbud. I nærområdet finner man blant annet dagligvarebutikker, togstasjon, frisør, apotek og øvrige handelstilbud. Det er også kort vei til Bryne sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetjenester.

For barnefamilier er boligen attraktivt plassert med nærhet til flere barnehager og Engelsvoll skule. Området har gode gang- og sykkelveier som gir enkel og trygg tilgang til skole og fritidsaktiviteter.

Klepp stasjon ligger kun en kort avstand fra boligen og gir gode togforbindelser mot Stavanger, Sandnes, Bryne og Egersund. I nærområdet finnes også idrettsanlegg, treningssenter og flere aktivitetsmuligheter for både barn og voksne.



OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp stasjon Linje L5	5 min 0.4 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St Post i butikk	7 min 0.7 km
Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	5 min 2.8 km

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	5 min
Klepp apotek	7 min

SPORT

Kvednadalen KS 3 grusløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Tjønnvegen ballløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Jæren SportMed	8 min
MOVA Klepp	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En sentral og praktisk beliggenhet med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

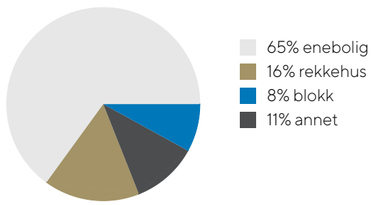
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

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

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



BOLIGMASSE

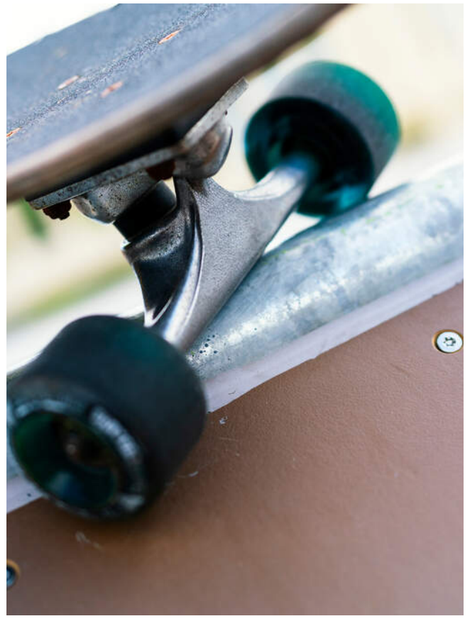


SKOLER

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	6 min 3.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 6.6 km

BARNEHAGER

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.7 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 3.3 km
Storhaug barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 3.4 km



VELKOMMEN TIL OLAVEGEN 3

Vi starter utendørs – boligen har en fin uteplass som er opparbeidet med terrasse og plen.

Parkering
Parkering i del av garasje.
Oppstillingsplass i gårdsrom på egen eiendom.

Tomtestørrelse
817 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Del av tomannsbolig som ble oppført i 1976. Seksjonert og ombygget i 2002.
Grunnmur i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med
stående tre paneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med dobbel krummet betongtakstein,
Takrenner/nedløp i plast.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

TG3
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 20 mm i deler av kjelleretasjen.
Konsekvens/tiltak: Skjevhetene kan være merkbare ved bruk. Det vurderes ikke nødvendig med tiltak utover eventuell lokal oppretting ved fremtidig oppussing.

Boligen har fått følgende TG2:

TG2
Taktekking
Det er påvist mose på tak. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er ikke registrert synlig fugletetting ved takfot.
Konsekvens/tiltak: Takflaten bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for





når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende fugletetting kan gi adgang for fugler og mindre skadedyr. Det anbefales å etablere tilfredsstillende sikring.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er registrert iring og avskalling på rennekroker. Forholdet vurderes som normal og påregnelig slitasje sett i forhold til alder.
Konsekvens/tiltak: Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft
Det er mangelfull kondensisolering av kloakkluftningsrør på kaldt loft.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Ytterdører
Terrassedør henger noe, og ytterdør til entré slutter skjevt mot karm. Det er ikke registrert følgeskader.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales mindre justering av dørene for å sikre bedre tetting. Luftlekkasje og kondensering kan ellers oppstå, særlig ved endret bruk eller inneklima i boligen.

Overflater - gulv
Det er stedvis registrert gliper og bruksslitasje, hovedsakelig i entré og bod i 1. etasje. Det er noe retningsavvik i toppdekke i stue/kjøkken, samt enkelte spenninger og knirk i gulvet. Deler av gulvet er ikke montert med anbefalt forband.
Konsekvens/tiltak: Forholdene er i hovedsak av bruksmessig/estetisk karakter. Manglende forband kan øke risikoen for gliper og forskyvninger i skjøter. Lokale utbedringer må påregnes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Konsekvens/tiltak: Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling









av fuktskader over tid.
Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.
Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.

Innvendige trapper
Deler av trappen har fri høyde under 2,0 m. Det mangler rekkverk i øvre del, det er større åpninger mellom enkelte spiler, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å montere/utbedre rekkverk og redusere åpninger mellom spiler.

Kjeller - Vaskerom/wc - Overflater gulv
Det er påvist avvik på varmekilde. Det er registrert saltutslag i fuger på flislagt gulv. Dette indikerer fuktvandring i sjiktet under flisene.
Konsekvens/tiltak: Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell. Forholdet bør holdes under observasjon. Ved videre utvikling anbefales nærmere undersøkelser.

Kjeller - Vaskerom/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm. Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kjeller - Vaskerom/wc - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid. Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjeller - Vaskerom/wc - Ventilasjon
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Kjeller - Vaskerom/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, samt opprettes bedre ventilering av kjelleren.

1. Etasje - Entre/gang/stue/kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning av eldre alder, stedvis noe bruksslitasje og aldersrelatert slitasje.
Enkelte fronter behøver justering.
Løs festet sokkel ved kjøleskap.
Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold anbefales, og utskifting bør påregnes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er stedvis registrert irr på kobberrør.
Det er ikke registrert lekkasje.
Konsekvens/tiltak: Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Forholdet bør holdes under observasjon. Ved videre utvikling bør rørene undersøkes nærmere.

Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Kloakkluftning avsluttet med durgoventil på kaldt loft.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

Ventilasjon
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Konsekvens/tiltak: Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

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. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Manglende klemlist 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.

Grunnmur og fundamenter
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak: Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Forstøtningsmurer
Rekkverk på forstøtningsmur er lavere enn dagens krav på 100 cm. Nivåforskjell på mer enn 0,5 m mot hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde eller tilsvarende.
Konsekvens/tiltak: Forholdet medfører økt risiko for fall. Det anbefales å øke rekkverkshøyden eller etablere annen tilfredsstillende sikring.

Terrengforhold
Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Flatt terreng kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Boligen har et eldre el anlegg uten fremlagt dokumentasjon.
Det anbefales el-kontroll i forbindelse
med eierskifte. Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Kjellervindu kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til fri rømning. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen bør ikke overstige 1,0 m.
Anbefaler at det monteres fast tilkobling på vegg under vinduer på ett soverom for å tilfredsstille krav til rømning.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomtearealet gjelder for hele eiendommen. Denne enheten disponerer sin egne hage som er pent opparbeidet med plen, terrasse og gjerde. Gårdsrom er felles med nabo.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 11. september 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Areal
Tomannsbolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

1. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

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

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje fra 2011.
Luft-til-luft varmepumpe i kjeller fra 2024.
Elektriske varmekabler på bad i 1. etasje.

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

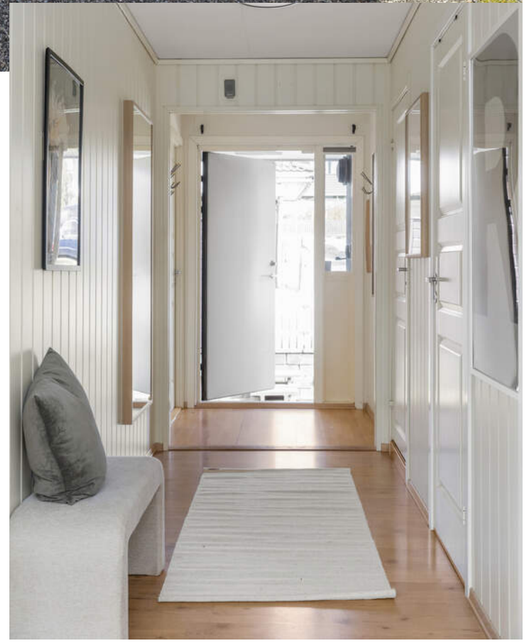
Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
1. etasje: Entre/gang/stue/kjøkken, soverom, bod, bad.
Kjeller: Stue/soverom, gang, 2 soverom, vaskerom/wc.

Garasje.



VELKOMMEN







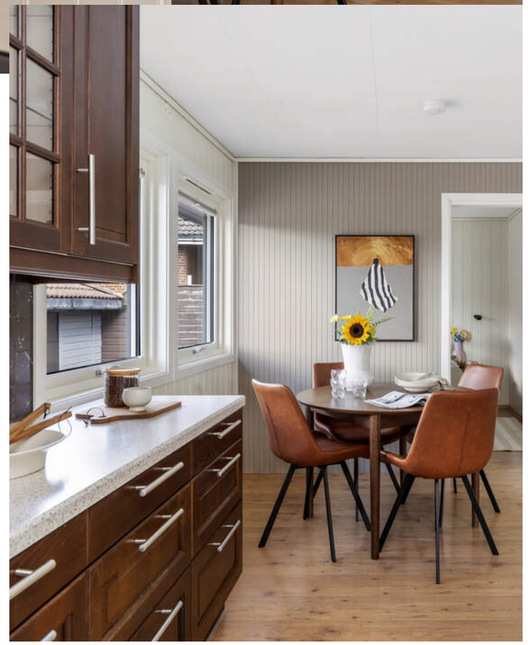












KOSELIG SPISEHJØRNE

KJØKKEN





BAD

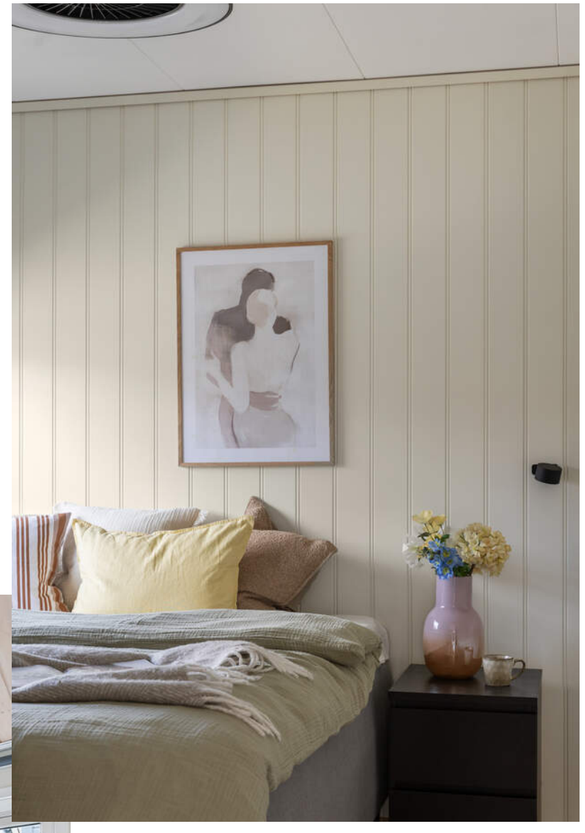




SOVEROM

Boligen har totalt tre soverom











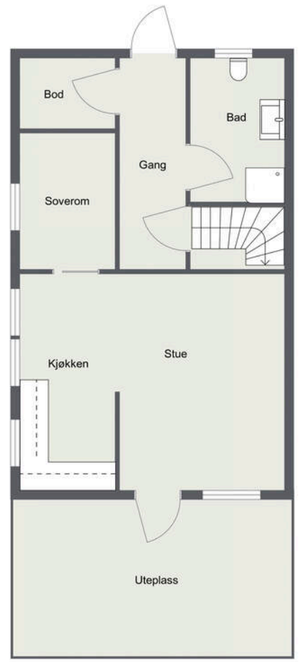


EGET VASKEROM/WC I KJELLER

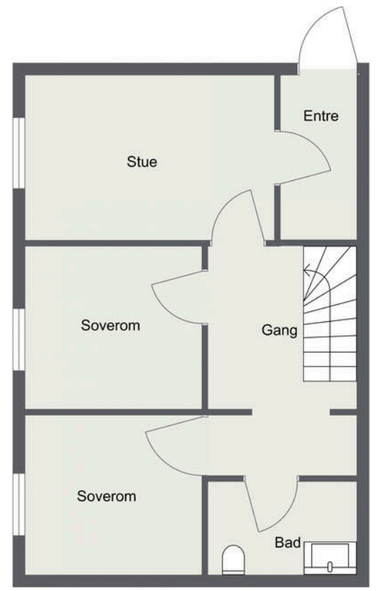




PLANTEGNINGER



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



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
817 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
858.392,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.433.568,- for 2024

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

Kommunale avgifter
15.297,- for 2026

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

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

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

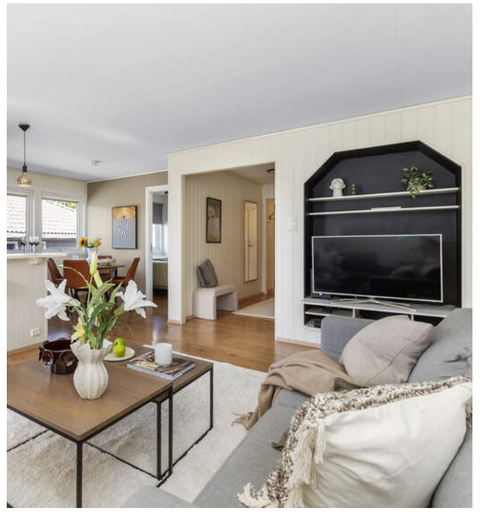
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11.03.1977 på følgende vilkår: Loft: Puss av pipe. Lufting fra kloakk må føres over tak. Kjeller: Puss av golv og vegger, innpussing av dører og vinduer. Utv: Rekkverk på trapper. Oppføring av terrasse og balkong, terrasse- og balkongdører må holdes forsvarlig stengt til terrasser og balkonger oppført. Hybel 1.etg. Bod må ventileres. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998.

Boligen ble seksjonert og ombygget i 2002 til en vertikaldelt tomannsbolig. Det foreligger seksjonerings tegninger, godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt mindre endring i rominndeling i boligen i 1. etasje: deler av soverommet er omgjort til



bod/garderoberom.
I kjelleren: Er det mindre gang, vaskerom/bod er omgjort til et soverom og vaskerom.
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod i del av garasje oppført i ettertid. *
Det foreligger ikke ferdigattest av bruksendringen som ble gjort ved seksjoneringen i 2002.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 11. mars 1977

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

1120/10/174/1:
21.04.1976 - Dokumentnr: 3142 - Bestemmelse om veg
Vedlikeholdsplikt.
Overført fra: Knr:1120 Gnr:10 Bnr:174
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2003 - Dokumentnr: 1262 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2003 - Dokumentnr: 1262 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/8
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2.

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

Delareal: 818 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan
ID: 4050
Navn: Klepp stasjon - østre del
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.11.1976

Delareal: 818 m²
Formål: Boliger

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato
Torsdag, 10. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 200 000,00 (Prisantydning)

_____
4 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

105 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
106 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 306 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Paul Gunnar Friestad

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

deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
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.

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet gjelder for hele eiendommen. Denne enheten disponerer sin egne hage som er pent opparbeidet med plen, terrasse og gjerde. Gårdsrom er felles med nabo.

Felleskostnader inkluderer
Ingen felleskostnader.
Sameiet består av to seksjoner, men har ikke noe aktivt sameie. Hver seksjon eier sin del av sameiet og evt. felles utgifter deles likt på seksjonene ihht. eierbrøken.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Dato salgsoppgave
10.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS

Gjensidige

Egenerklæring

Olavegen 3, 4353 KLEPP STASJON **10 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olavegen 3	Olavegen 3	

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?

Juli 2024

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.

2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Friestad, Paul Gunnar

Forbehold

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Varmekablene på vaskerommet virker ikke

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mæland rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vinduk, lekter , musetetting og kledning og alle vindu i 1 etg utenom 1 vindu ved terrase

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Meg selv og tømmer kompis

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

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler på vaskerommet virker ikke.Det ble utført
Nek405-2 kontroll 9 sep 26, der fant dei div TG2 .

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**

Ny avtrekksvifte på vaskerommet, nye lamper, lysbrytere og stikkontakter. Nye lampepunkt til lamper over «bar»/ kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kamerat som er elektriker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mæland 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**

Ny varmepumpe i kjeller

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ave systemer

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
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

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

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2024

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satte opp vegg i stue for å få ett ekstra soverom. Soverommet var der tidligere, men blei fjerna for å få større stue

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Meg og tømmrer

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 68756318

Egenerklæringsskjema

Name
Paul Gunnar Friestad

Date
2026-09-10

Identification

Paul Gunnar Friestad

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

Tilstandsrapport

DUO TAKST AS Rogaland

Tomannsbolig
Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
KLEPP kommune
gnr. 10, bnr. 174, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1418 **Eiendomsverdi ref nr:** PU1975

Foretak: Duo Takst AS **Takstingeniør:** Kåre Vatland

DUO TAKST AS Rogaland NITO

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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
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 eksemplarfremstilling 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.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig som ble oppført i 1976. Seksjonert og ombygget i 2002.
Grunnmur i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med stående tre paneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med dobbel krummet betongtakstein,
Takrenner/nedløp i plast.

Boligen generelt fremstår god stand iht. alder. Innvending og utvendig oppgradert mellom 2024-2026, dette gjelerder blandt annet nytt bad 1. etasje og skiftet av kledning og de fleste vinduer.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

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

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

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

-Sløysbeslag opplyst skiftet i 2025.
Taket er valmtak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Kaldt loft besiktet fra loftsluke.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Eier opplyser at det ble montert vindtetting, lekter og kledning i 2025. Arbeid utført av eier og faglært tømrer som vennetjeneste.

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

Det er trevinduer, noen beslått med aluminium, med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
-Store deler av vinduer 1. etasje skiftet i 2025.
-Kjellervinduer synes ha blitt skiftet ved seksjonering i 2002.
-Vindu i stue 1. etasje fra 2012.

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

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør entre m/sidefelt fra 2016, balkongdør fra 2012.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Platting av betong. Eier pålagt platting av gummimatter i 2025.
Levegg mot nabo øst oppført av eier i 2026.

Trapp i betong ved entre.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv, teppe og furugulv med varierende alder
Mdf plater på på vegg, med panel og tak.-ess plater i himling.
Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt på soverom sør.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Tretrapp fra byggeåret. Normal brukslitjase i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.

Glatte/profilerte dører med varierende alder normal brukslitasje i overflater og låskasser ift. alder.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet renovert/oppgradert i overflater og utstyr i 2026.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Arbeid utført i regi av Mæland rør as.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 74 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, skap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er utført i trapp, med måleresultat 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom/wc
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Sokkel flis og malte strier på vegg, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 10 mm.
Oppbrett av membran er ikke kontrollert. Eventuelt mangelfullt oppbrett kan medføre økt risiko for vanninntrenging ved terskel.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bereder, stoppekran, vannmåler og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat 21,7%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
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.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.
Øvrige rom ventileres hovedsakelig via ventiler i vinduer og veggventil.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe 1. etasje (2011), og kjeller i 2024,
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Brannsikring, teknisk utførelse og dokumentasjon er ikke kontrollert eller vurdert, og forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende krav.

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert eller totalt rehabilitert i 2002.
Opplyst i egenerklæring:
"Ny avtrekksvifte på vaskerommet, nye lamper, lysbrytere og stikkontakter. Nye lampepunkt til lamper over «bar»/ kjøkken." Montert i 2025 av faglært elektriker som vennetjeneste.

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.

Kjellervindu kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til fri røming.
Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen bør ikke overstige 1,0 m.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen. Basert på byggeåret 1976 forutsettes det at grunnarbeider og fundamentering er utført etter gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Grunnmursbeskyttelse fra 1976.

Grunnmuren er av betong.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmuren er av betongstein.
Hageanlegg bestående av plen og betongplatting belagt med gummiheller. Singlet felles gårdsrom. Forstøtningsmur samt levegg/gjerde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er foretatt mindre endring i rominndeling i bolig.
1. etasje: Flytting av bod.
Opplysning gitt i egenerklæring:
"Satte opp vegg i stue for å få ett ekstra soverom.
Soverommet var der tidligere, men blei fjerna for å få større stue"
Kjeller, opprettelse av ekstra soverom, og mindre gang,

Garasje

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

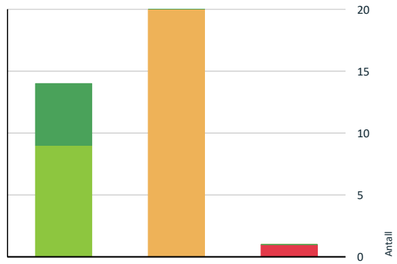
Bod i del av garasje oppført i ettertid.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 20 mm i deler av kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist mose på tak.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er ikke registrert synlig fugletetting ved takfot.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er registrert iring og avskalling på rennekroker.
Forholdet vurderes som normal og påregnelig slitasje sett i forhold til alder.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er mangelfull kondensisolering av kloakkluftningsrør på kaldt loft.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Terrassedør henger noe, og ytterdør til entré slutter skjevt mot karm. Det er ikke registrert følgeskader.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er stedvis registrert gliper og bruksslitasje, hovedsakelig i entré og bod i 1. etasje. Det er noe retningsavvik i toppdekke i stue/kjøkken, samt enkelte spenninger og knirk i gulvet. Deler av gulvet er ikke montert med anbefalt forband.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Deler av trappen har fri høyde under 2,0 m. Det mangler rekkverk i øvre del, det er større åpninger mellom enkelte spiler, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er stedvis registrert irr på kobberrør. Det er ikke registrert lekkasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Kloakkluftning avsluttet med durgoventil på kaldt loft.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
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 Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Rekkverk på forstøtningsmur er lavere enn dagens krav på 100 cm. Nivåforskjell på mer enn 0,5 m mot hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde eller tilsvarende.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Kjøkken > 1. Etasje > Entre/gang/stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkeninnredning av eldre alder, stedvis noe bruksslitasje og aldersrelatert slitasje.
Enkelte fronter behøver justering.
Løs festet sokkel ved kjøleskap.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik på varmekilde
Det er registrert saltutslag i fuger på flislagt gulv. Dette indikerer fuktvandring i sjiktet under flisene.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Ventilasjon Gå til side
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Iht. midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Årstall: 1976 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på tak.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ikke registrert synlig fugletetting ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Takflaten bør følges opp med jevnlig vedlikehold.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende fugletetting kan gi adgang for fugler og mindre skadedyr. Det anbefales å etablere tilfredsstillende sikring

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

-Sløysbeslag opplyst skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert iring og avskalling på rennekroker. Forholdet vurderes som normal og påregnelig slitasje sett i forhold til alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmtak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Kaldt loft besiktet fra loftsluke.

Årstall: 1976 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av kloakkluftningsrør på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Eier opplyser at det ble montert vindtetting, lekter og kledning i 2025. Arbeid utført av eier og faglært tømrer som vennetjeneste.

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer, noen beslått med aluminium, med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
-Store deler av vinduer 1. etasje skiftet i 2025.
-Kjellervinduer synes ha blitt skiftet ved seksjonering i 2002.
-Vindu i stue 1. etasje fra 2012.

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

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

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





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør entre m/sidefelt fra 2016, balkongdør fra 2012.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Terrassedør henger noe, og ytterdør til entré slutter skjevt mot karm. Det er ikke registrert følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales mindre justering av dørene for å sikre bedre tetting. Luftlekkasje og kondensering kan ellers oppstå, særlig ved endret bruk eller inneklima i boligen.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting av betong. Eier pålagt platting av gummimatter i 2025.
Levegg mot nabo øst oppført av eier i 2026.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong ved entre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv, teppe og furugulv med varierende alder
Mdf plater på på vegg, med panel og tak.-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert gliper og bruksslitasje, hovedsakelig i entré og bod i 1. etasje. Det er noe retningsavvik i toppdekke i stue/kjøkken, samt enkelte spenninger og knirk i gulvet. Deler av gulvet er ikke montert med anbefalt forband.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene er i hovedsak av bruksmessig/estetisk karakter. Manglende forband kan øke risikoen for gliper og forskyvninger i skjøter. Lokale utbedringer må påregnes ved behov.



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Årstall: 1976 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 20 mm i deler av kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan være merkbare ved bruk. Det vurderes ikke nødvendig med tiltak utover eventuell lokal oppretting ved fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse
Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt på soverom sør.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.
Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.
Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp fra byggeåret. Normal brukslitjase i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.

Vurdering av avvik:
• Deler av trappen har fri høyde under 2,0 m. Det mangler rekkverk i øvre del, det er større åpninger mellom enkelte spiler, og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å montere/utbedre rekkverk og redusere åpninger mellom spiler.



Innvendige dører

Beskrivelse
Glatte/profilerte dører med varierende alder normal brukslitasje i overflater og låskasser ift. alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet renovert/oppgradert i overflater og utstyr i 2026. Arbeid utført i regi av Mæland rør as.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.
Gulv sparklet i forbindelse med renovering av bad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 74 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Eier opplyser at veggmontert toalett er montert med «sealing bag». Konferer med eier for nærmere informasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført i trapp, med måleresultat 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.



KJELLER > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkel flis og malte strier på vegg, og himlingen har panel på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde
- Det er registrert saltutslag i fuger på flislagt gulv. Dette indikerer fuktvandring i sjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.
- Forholdet bør holdes under observasjon. Ved videre utvikling anbefales nærmere undersøkelser.

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 10 mm.
Oppbrett av membran er ikke kontrollert. Eventuelt mangelfullt oppbrett kan medføre økt risiko for vanninntrenging ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bereder, stoppekran, vannmåler og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, med måleresultat 21,7.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, samt opprettes bedre ventilering av kjelleren.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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:
• Kjøkkeninnredning av eldre alder, stedvis noe bruksslitasje og aldersrelatert slitasje.
Enkelte fronter behøver justering.
Løs festet sokkel ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Løpende vedlikehold anbefales, og utskifting bør påregnes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.





1. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er stedvis registrert irr på kobberrør. Det er ikke registrert lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Forholdet bør holdes under observasjon. Ved videre utvikling bør rørene undersøkes nærmere.







Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

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.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Kloakkluftning avsluttet med durgoventil på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.
Øvrige rom ventileres hovedsakelig via ventiler i vinduer og veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe 1. etasje (2011), og kjeller i 2024,
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Brannsikring, teknisk utførelse og dokumentasjon er ikke kontrollert eller vurdert, og forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende krav.





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert eller totalt rehabilitert i 2002.

Opplyst i egenerklæring:
"Ny avtrekksvifte på vaskerommet, nye lamper, lysbrytere og stikkontakter. Nye lampepunkt til lamper over «bar»/ kjøkken." Montert i 2025 av faglært elektriker som vennetjeneste.

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen har et eldre el anlegg uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport







Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Kjellervindu kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til fri røming. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen bør ikke overstige 1,0 m.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Kjellervindu kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til fri rømning. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen bør ikke overstige 1,0 m. Anbefaler at det monteres fast tilkobling på vegg under vinduer på ett soverom for å tilfredsstille krav til rømning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen. Basert på byggeåret 1976 forutsettes det at grunnarbeider og fundamentering er utført etter gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelse fra 1976.

Årstall: 1976 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• 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.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Manglende klemlist 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.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

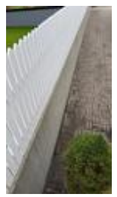
Vurdering av avvik:
• Rekkverk på forstøtningsmur er lavere enn dagens krav på 100 cm. Nivåforskjell på mer enn 0,5 m mot hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde eller tilsvarende.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører økt risiko for fall. Det anbefales å øke rekkverkshøyden eller etablere annen tilfredsstillende sikring.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hageanlegg bestående av plen og betongplatting belagt med gummiheller. Singlet felles gårdsrom. Forstøtningsmur samt levegg/gjerde.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Flatt terreng kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• Boligen har et eldre el anlegg uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Kjellervindu kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til fri rømning. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen bør ikke overstige 1,0 m. Anbefaler at det monteres fast tilkobling på vegg under vinduer på ett soverom for å tilfredsstille krav til rømning.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Del av garasje

Byggeår
1998

Kommentar
Iht. godkjenning gitt av klepp kommune.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Del av garasje som oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Port av tre m/portåpner.

Generell info:
Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

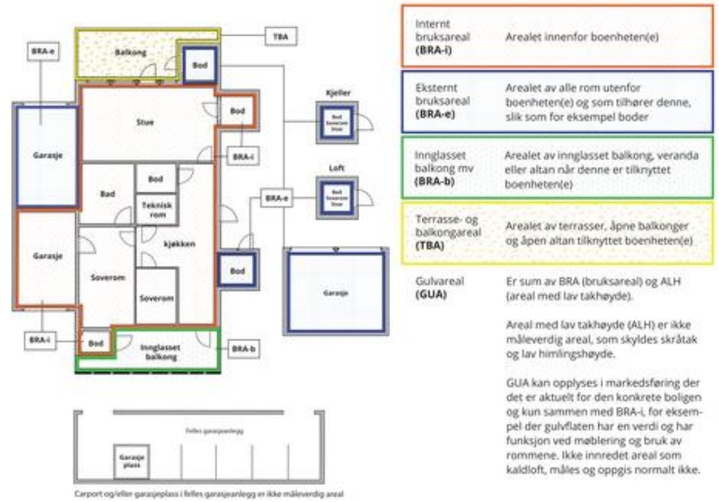
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58			58	19
Kjeller	51			51	
SUM	**109**				**19**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre/gang/stue/kjøkken, soverom, bod, bad		
Kjeller	Stue/soverom, gang, 2 soverom, vaskerom/wc		

Kommentar

Takhøyde i kjeller ca 2.20 m

Felles kjelleentre utgjør 6 m2, ikke medregnet i BRA-I.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er foretatt mindre endring i rominndeling i bolig.
1. etasje: Flytting av bod.
Opplysning gitt i egenerklæring:
"Satte opp vegg i stue for å få ett ekstra soverom. Soverommet var der tidligere, men blei fjerna for å få større stue"

Kjeller, opprettelse av ekstra soverom, og mindre gang,

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Varmepumpe i kjeller montert i 2024. AVE

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod i del av garasje oppført i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Paul Gunnar Friestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	174		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olavegen 3

Hjemmelshaver
Friestad Paul Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Olavegen på Klepp stasjon.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til

Olavegen 3 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 174
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.
Tidligere salgsoppgaver/tilstandsrapporter er ikke fremvist og gjennomgått.

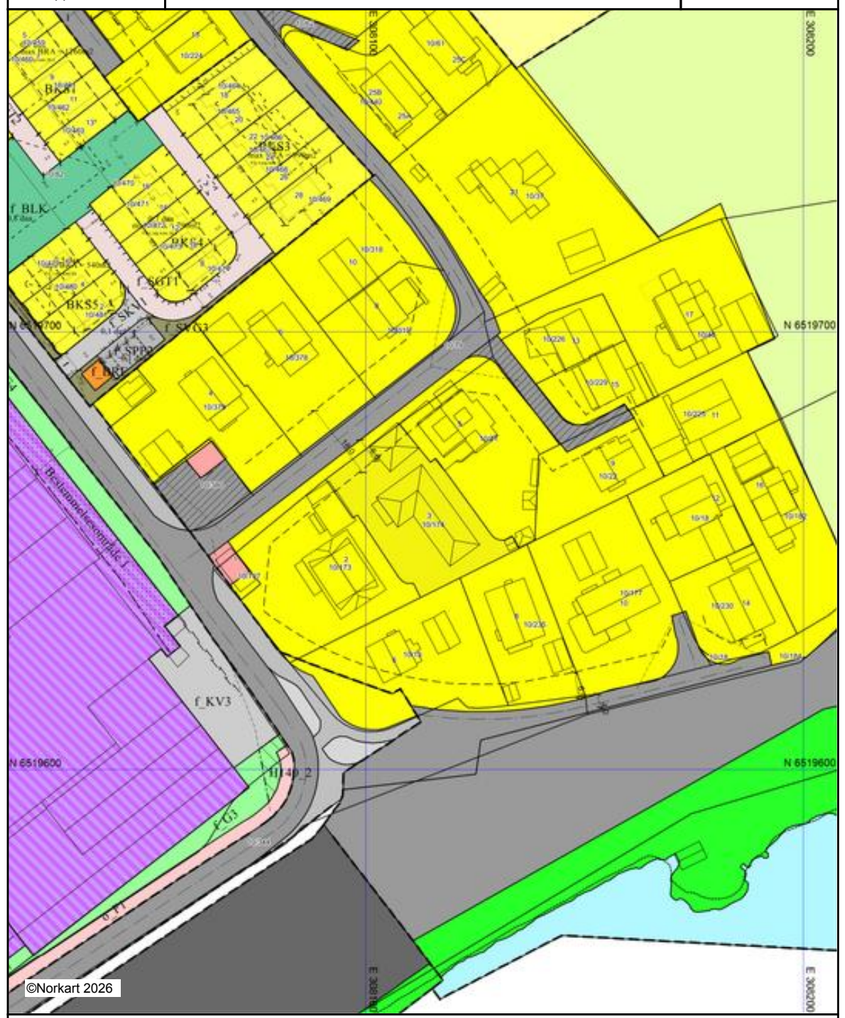
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 10/174/0/1
Adresse: Olavegen 3
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for bustader med tilhøyrande anlegg
- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.
- Område for jord- og skogbruk

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

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.
- Friområde
- Park
- Anna friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem

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

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
- Bustader - konsentrert småhus
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass
- Kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra
- Køyreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annan veggrunn - grøntareal
- Annan banegrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Parkeringsplassar

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

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

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringssonegrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING FOR KLEPP ST. ØSTRE DEL.

Generelt.

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§ 3
Etter at reguleringsplanen er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 4
Alle tomter skal ha adkomst fra de underordnede ledd i veg-systemet hvor ikke annen avkjørsel er vist på planen.

§ 5
Innenfor de viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum.

Boligbebyggelse.

§ 6
Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger på ikke over 2 etasjer. Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og en mindre tilleggsleilighet.

§ 7
På areal som på planen er regulert for "eneboliger -gruppebe-byggelse" kan bygningsrådet fastsette tomteinndelingen og godkjenne bebyggelsesplan. Bygningsrådet kan her tillate mindre avstand til nabogrense og mellom bygninger enn bestemt i bygningslovens § 70. For slik bebyggelse skal kapittel 26:11 i byggeforskriftene gjelde.

K 8.
Ingen tomt tillates bebygd med mer enn 1/5 av nettoarealet.
I tillegg kommer garasje.

§ 9
Garasjer kan oppføres i l etasje med grunnflate ikke over 35 m2.
Garasjer bør sammenbygges med huset. På hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Plassering av garasje og tørkestativ skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset.

Offentlig bebyggelse og almennyttige formål.

§ 10
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasje. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, terrengbehandling, inn-hegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Område for almennyttige formål skal nyttes til sykehjem/sykehus.

Industri

§ 11
Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 12
Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

§ 13
Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder, skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring. Bygningsrådet kan tillate at avkjørsler anlegges gjennom isolasjonsbelte og kan, når spesielle forhold taler for det, tillate at deler av isolasjonsbeltet nyttes til oppstillingsplasser for biler.

§ 14
Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer, eller 7 m. gesimshøyde.

§ l5
Høyeste tillatte utnyttelsesgrad er 1.0.

§ l6
I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

§ 17
Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbeltet. Isolasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

Landbruksområder.

§ 18
Området skal benyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.

§ 19
Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

§ 20
Kårhus kan tillates når det av driftsmessige grunner er bruk for mer enn et bolighus på bruket.

§ 21
Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruk.
Kommunaltekniske anlegg.

§ 22
På areal regulert til kommunaltekniske anlegg kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner etc. Bygningsrådet kan tillate at disse anleggene plasseres nærmere nabogrense enn 4 m.

J.nr. 4692/76
Stadfestet den 28/02-77
FYLKESMANNEN I ROGALAND

Vedlegg

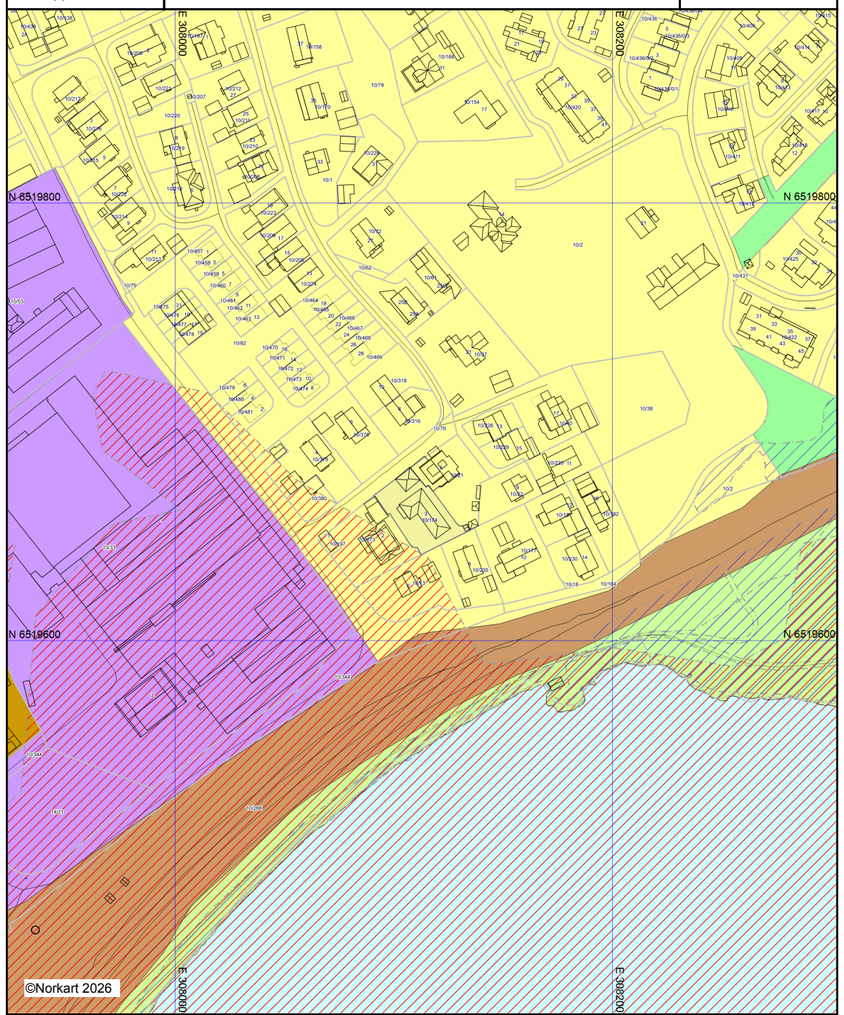
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/174/0/1
Adresse: Olavegen 3
Dato: 01.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7
- Bustader - noverande
- Sentrumsformål - noverande
- Næringsbygningar - noverande

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

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

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - noverande

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)
- Faresonegrense
- Angitt omsynsgrense
- Mark agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Turveg/turdrag - noverande
- Jernbane - noverande
- Kollektivknutepunkt - noverande

Utskriftsdato: 01.09.2026

Klepp kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	174	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Olavegen 3, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 818 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4050
Navn	Klepp stasjon - østre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/256/4_5.pdf
Delarealer	**Delareal** 818 m^2 **Formål** Boliger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Engelsvoll, Klepp st			10/174	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	7.4.76	13.4.76	176/76

Byggherre	Adresse	Tlf.
Svein Terje Øksnevad	Engelsvoll, 4062 Klepp st	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Sandnes Trelastforretning & Høvleri	4300 Sandnes	64020
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
K. Johannesen	c/o A/S Sandnes Trelast	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☑ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Loft: Puss av pipe. Lufting fra kloakk må føres over tak.

Kjeller: Puss av golv og vegger, innpussing av dører og vinduer.

Utv: Rekkverk på trapper. Oppføring av terrasse og balkong, terrasse- og balkongdører må holdes forsvarlig stengt til terrasser og balkong er oppført.

Hybel 1.etg. Bod må ventileres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sted og dato	Stempel
Kleppe, den 11. mars 1977	Martin Be
	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Høyland Sparebank 4300 Sandnes

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3142/44
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 07:44

Db.nr. 3142/1976
Jæren herredsrett 21/4

ERKLÆRING

Undertegnede Gunn Karin Tingvik, pnr. 230451 [redacted] eier av gnr. 10, bnr. 173 i Klepp, gir med dette eier av gnr. 10, bnr. 174 bruksrett til vegen over min eiendom fram til nevnte eiendom. Vegrettens verdi ikke over kr. 8.000.-.

Vedlikeholdet av vegen deles likt mellom gnr. 10, bnr. 173 og gnr. 10, bnr. 174.

Engelsvoll, den 21/4 1976.

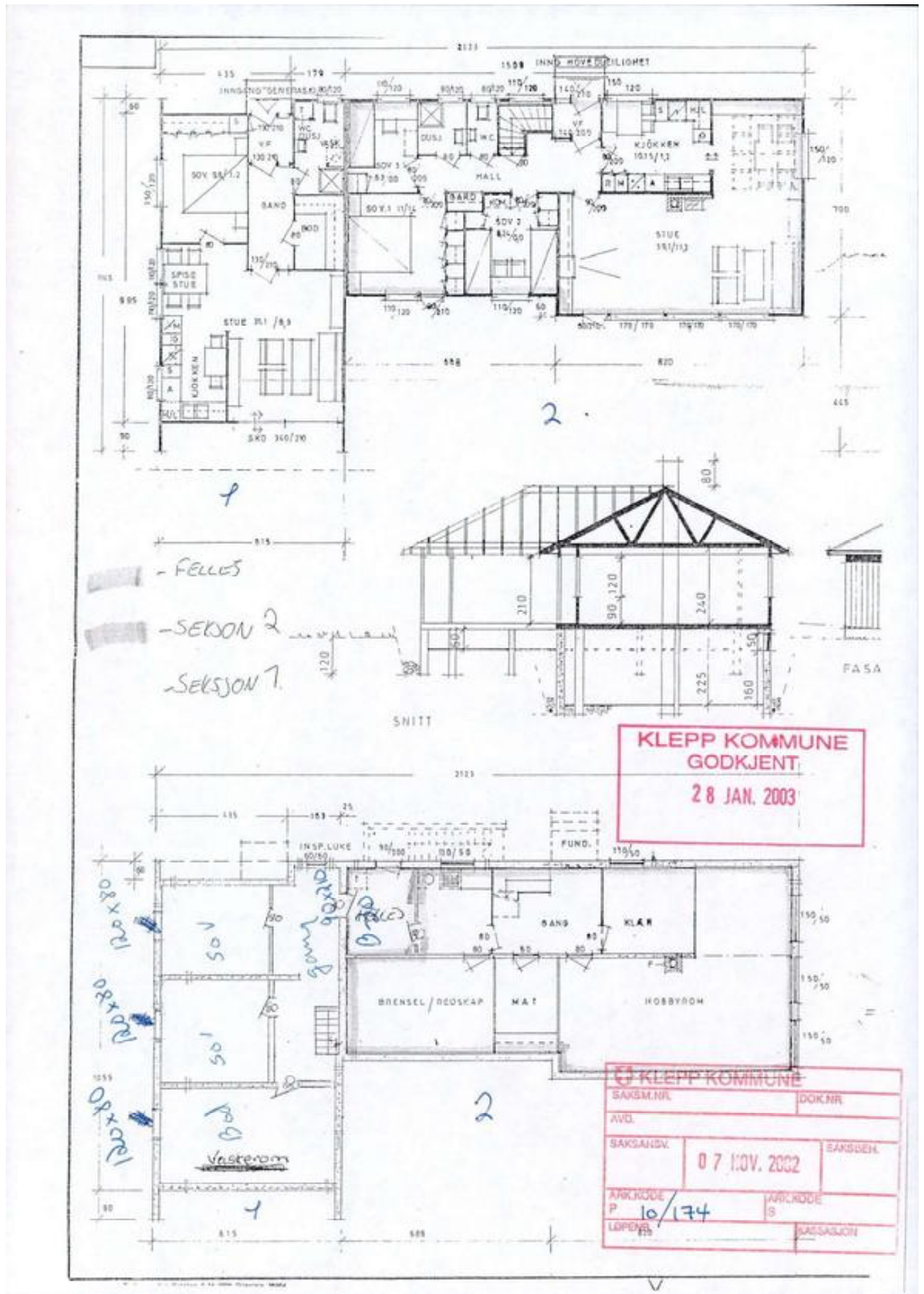
Svein Terje Øksnevad
p.nr. 130153 [redacted]
Svein Terje Øksnevad.

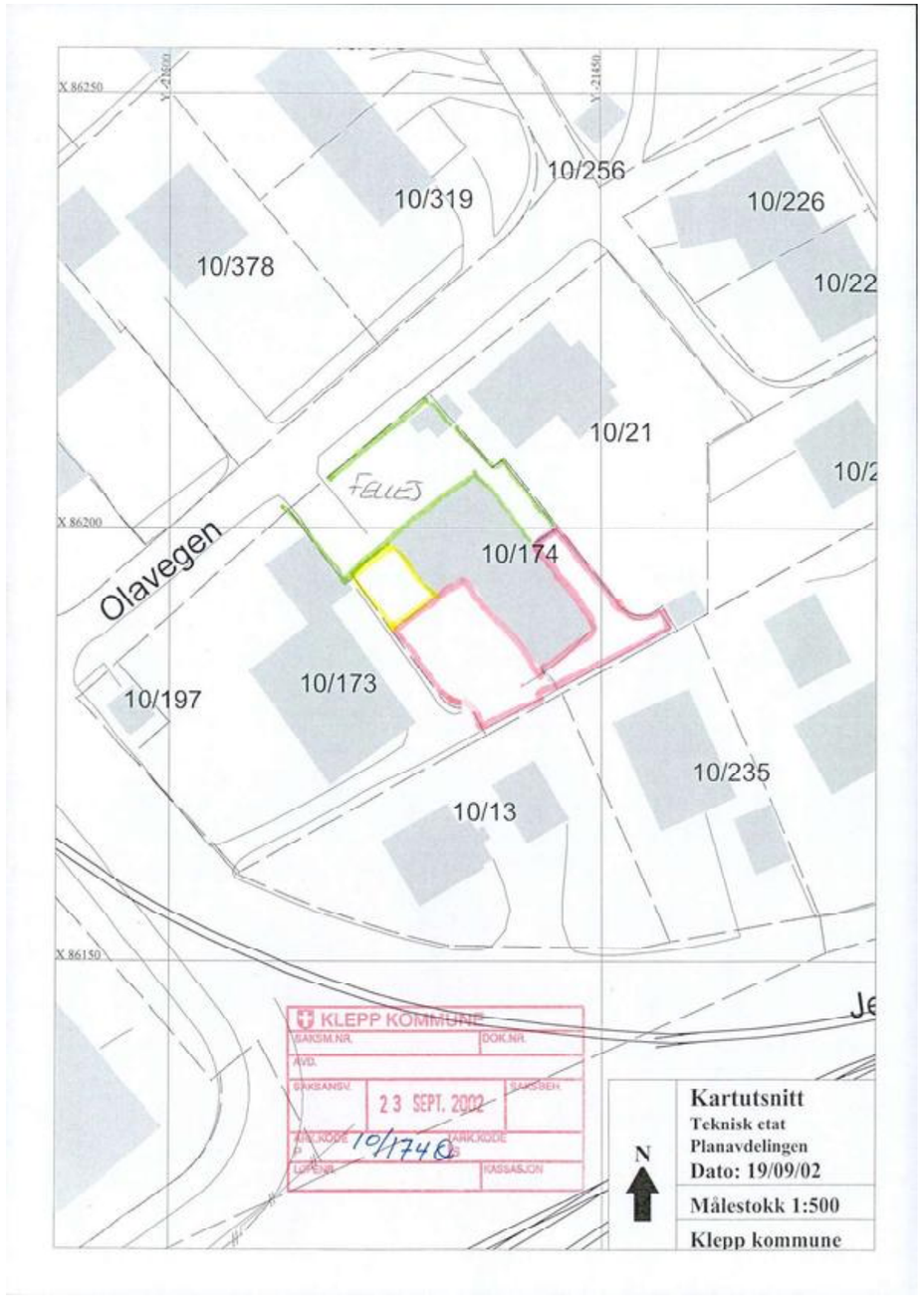
Gunn Karin Tingvik
Gunn Karin Tingvik
f. 23/4-51

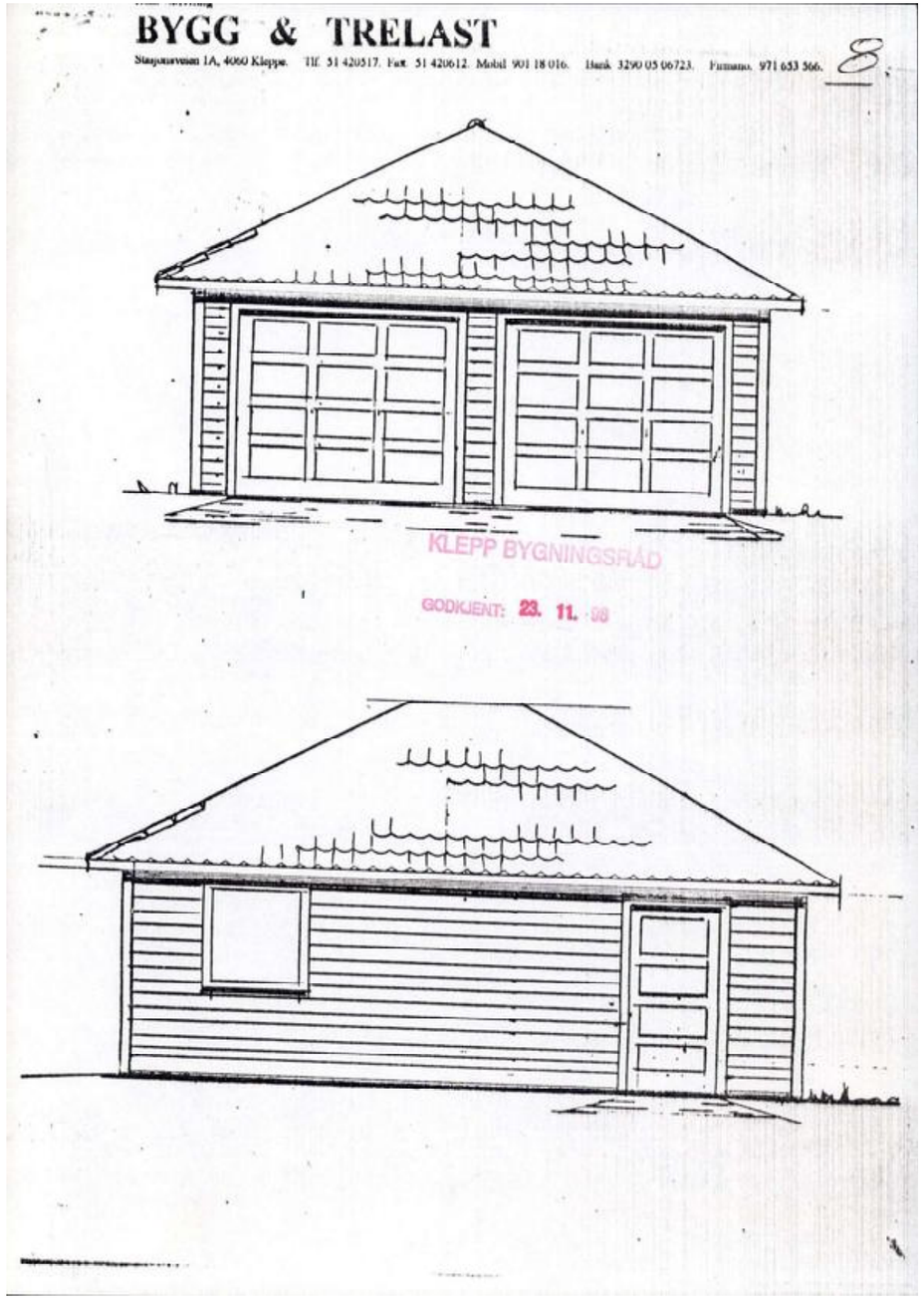
Vi attesterer at Gunn Karin Tingvik og Svein Terje Øksnevad har underskrevet denne erklæring.

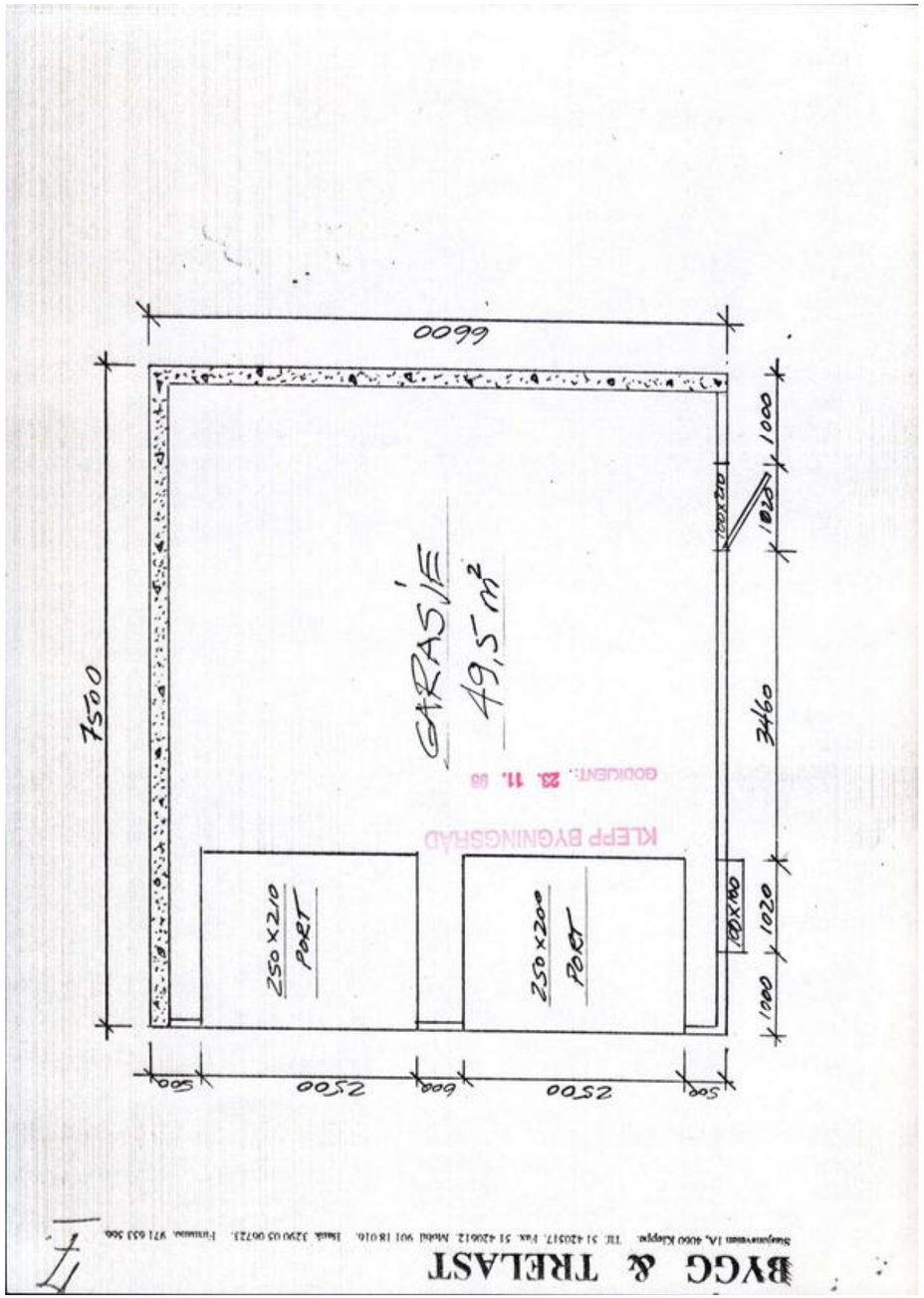
1. Liv Toril Figved f. 15.12.54
2. Sofie Kleppe. f. 6.8.24.

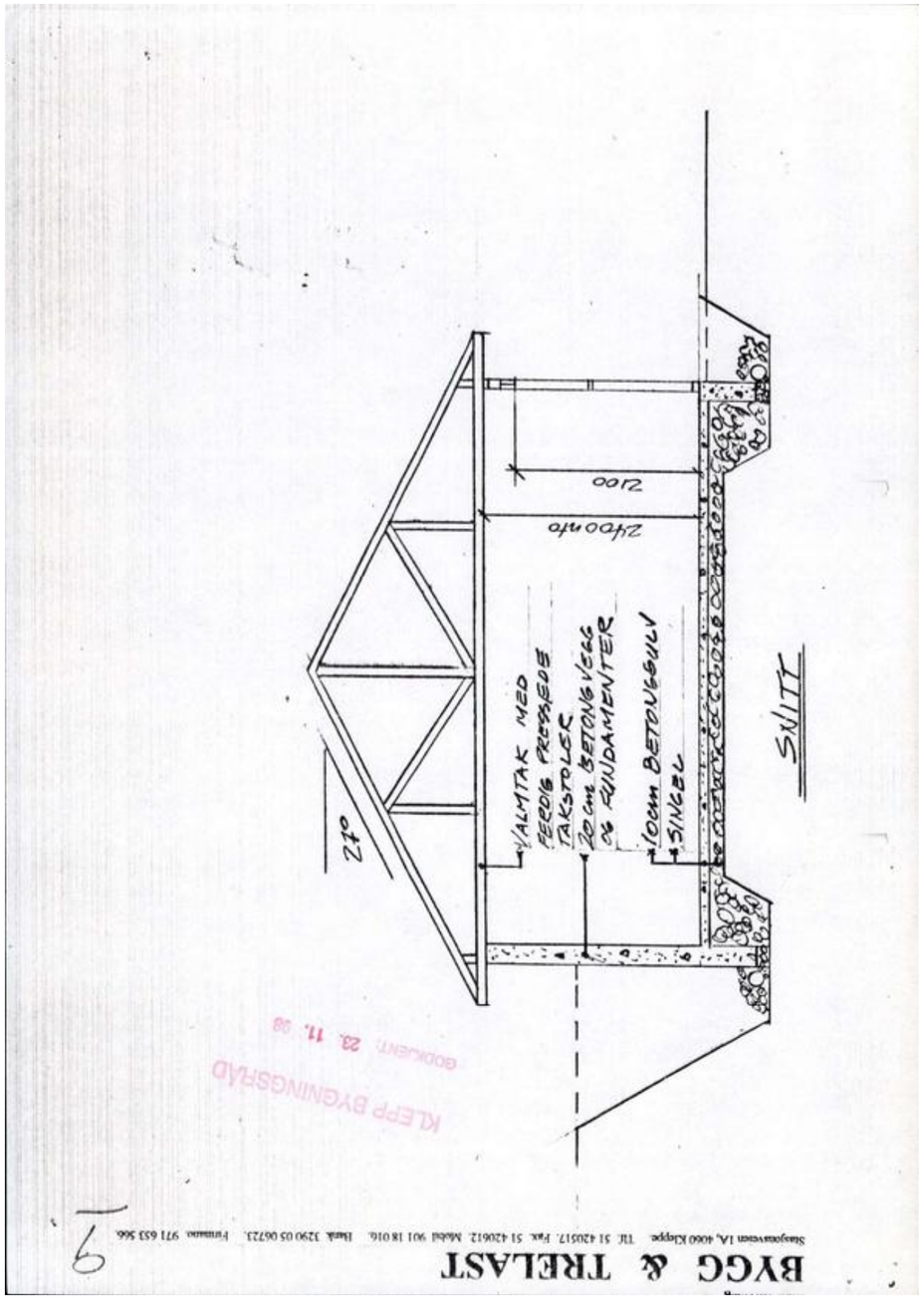
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3142/44
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 07:44
Side 2 av 2

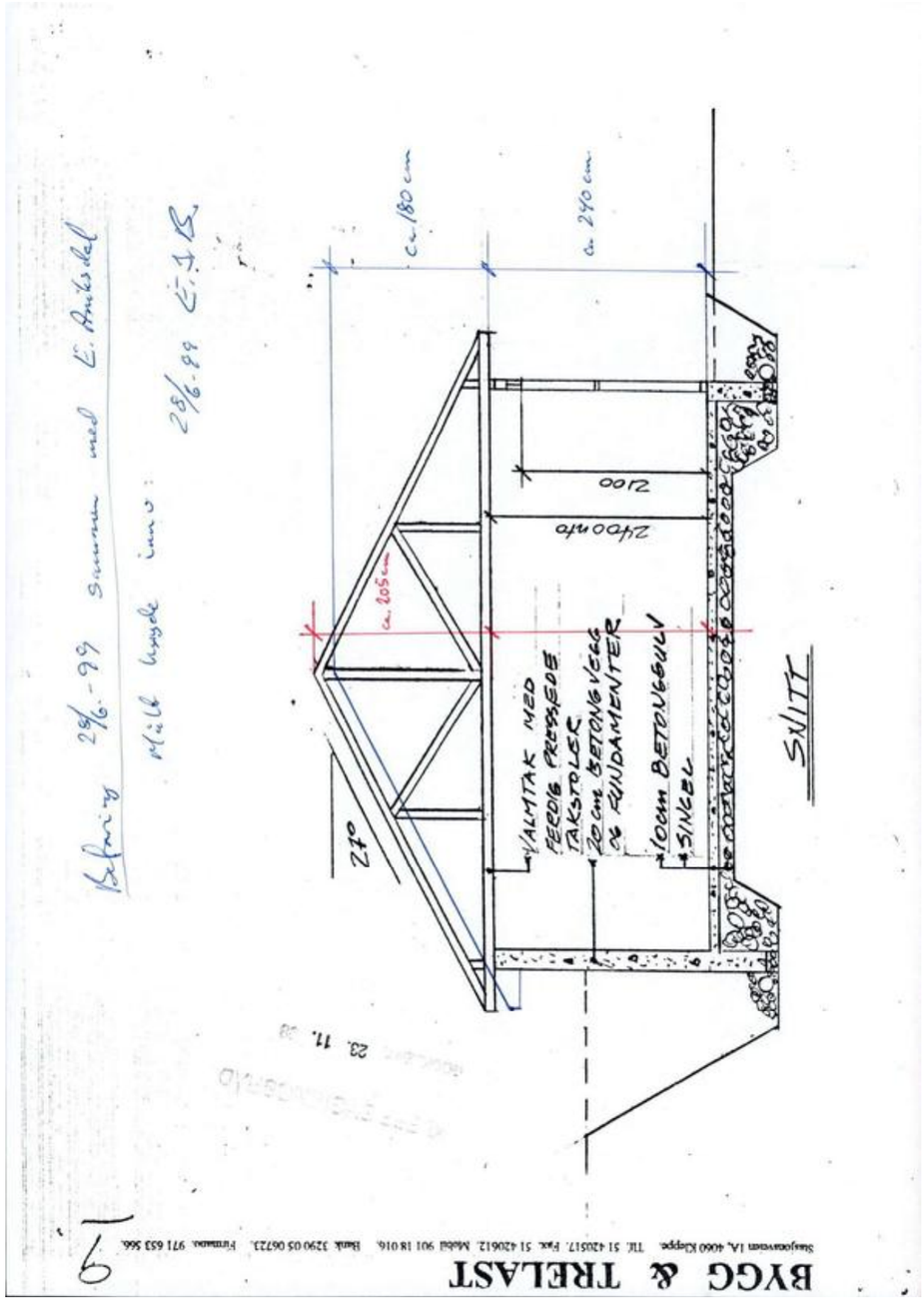


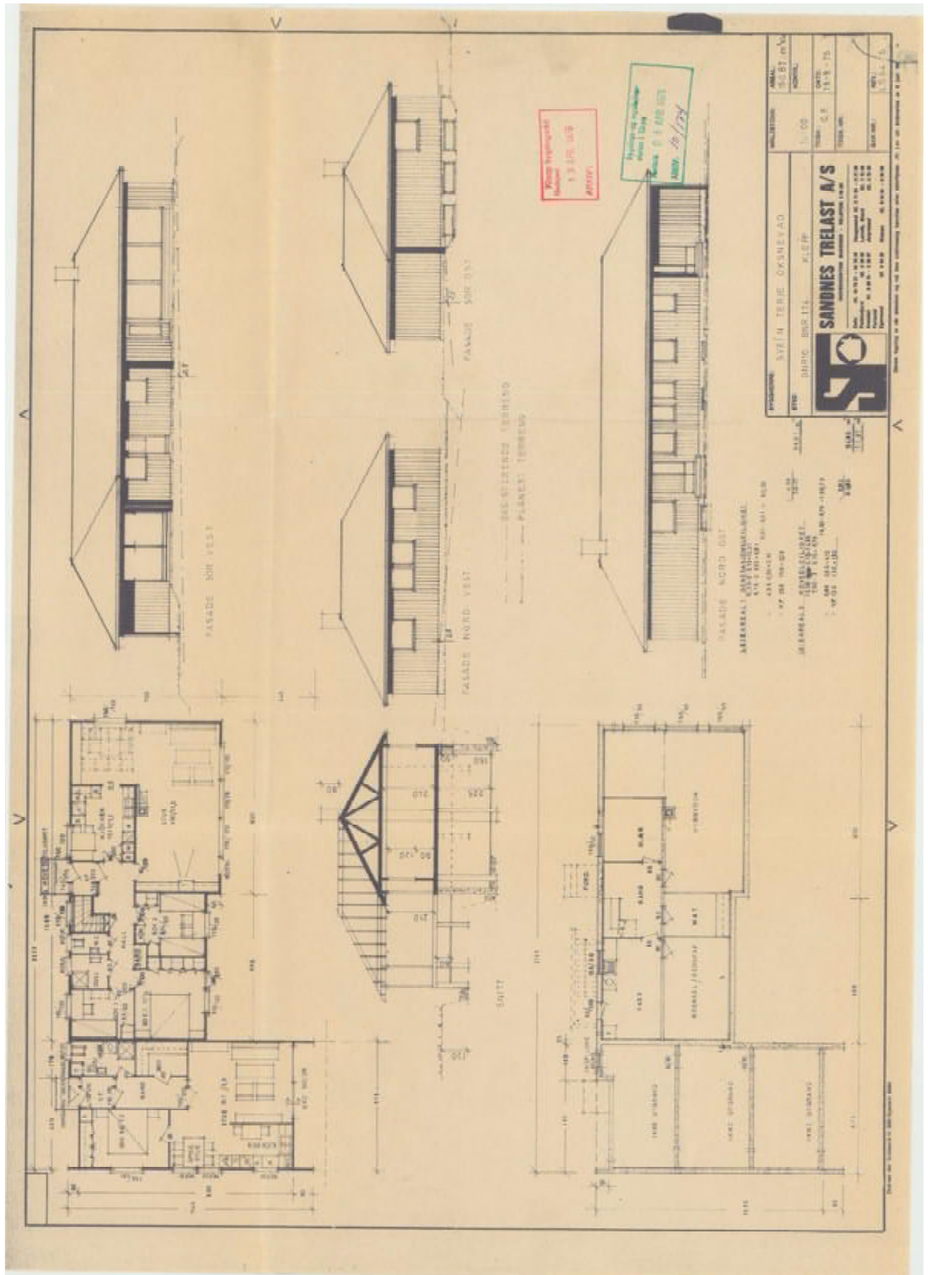

X 86250
Y: 21600
Y: 21650
10/319
10/256
10/226
10/378
10/22
10/21
10/2
Felles
X 86200
Olavegen
10/174
10/173
10/197
10/235
10/13
X 86150
Je
KLEPP KOMMUNE
SAKSM.NR.
DOK.NR.
AVD.
SAKSANSV.
SAKSBEH.
23 SEPT. 2002
ARK.KODE
10/174
ARK.KODE
LØPENR.
KASSASJON
N
Kartutsnitt
Teknisk etat
Planavdelingen
Dato: 19/09/02
Målestokk 1:500
Klepp kommune

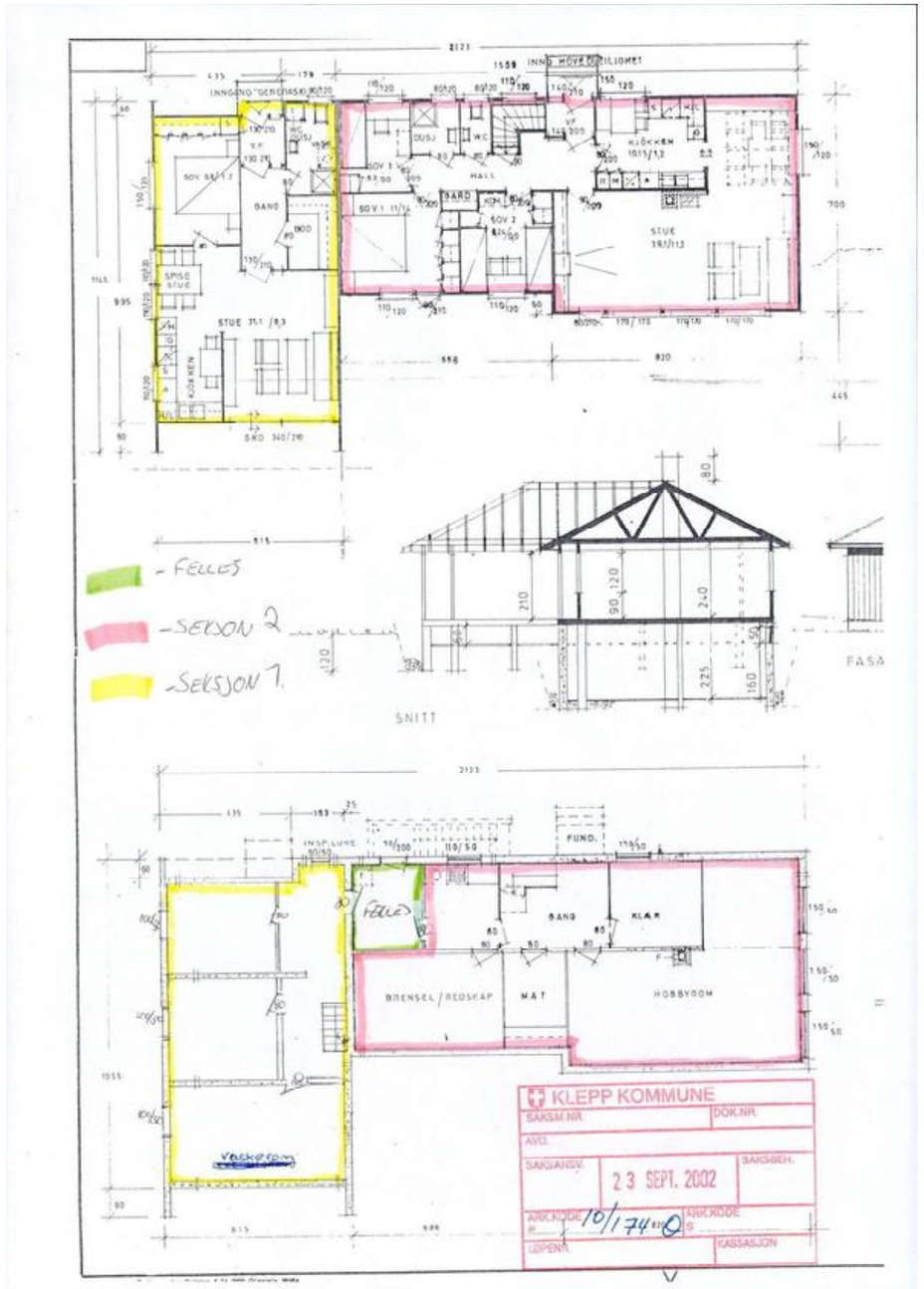

BYGG & TRELAST
Stasjonsveien 1A, 4066 Klepp. Tlf. 51 420517. Fax. 51 420612. Mobil 901 18 016. Bank. 3290 05 06723. Firmanr. 971 653 566.
8
KLEPP BYGNINGSRÅD
GODKJENT: 23. 11. 98


6600
1000
7500
3460
1020
1000
100x100
250x210
PORT
250x200
PORT
500
2500
600
2500
500
GRASVOLL
49,5 m²
GODKJENT: 23. 11. 98
KLEPP BYGNINGSRÅD
BYGG & TRELAST
Stasjonsveien 1A, 4060 Klepp. Tlf: 51 420517. Fax: 51 420612. Mobil 901 18 016. Bank: 3290 05 06723. Firmanr. 971 633 566.


2400
2400
270
½ALMTAK MED
FEDDIG PRØFEDE
TAKSTOLER
20 cm BETONGVEGG
m/ RINDAMENTER
10cm BETONGGULV
m/ SINGEL
SNITT
GODKJENT: 23. 11. 98
KLEPP BYGNINGSRÅD
BYGG & TRELAST
Stasjonsveien 1A, 4060 Klepp. Tlf: 51 420517. Fax: 51 420612. Mobil 901 18 016. Bank: 3290 05 06723. Firmanr. 971 633 566.


SNITT
BYGG & TRELAST


SANDNES TRELAST A/S



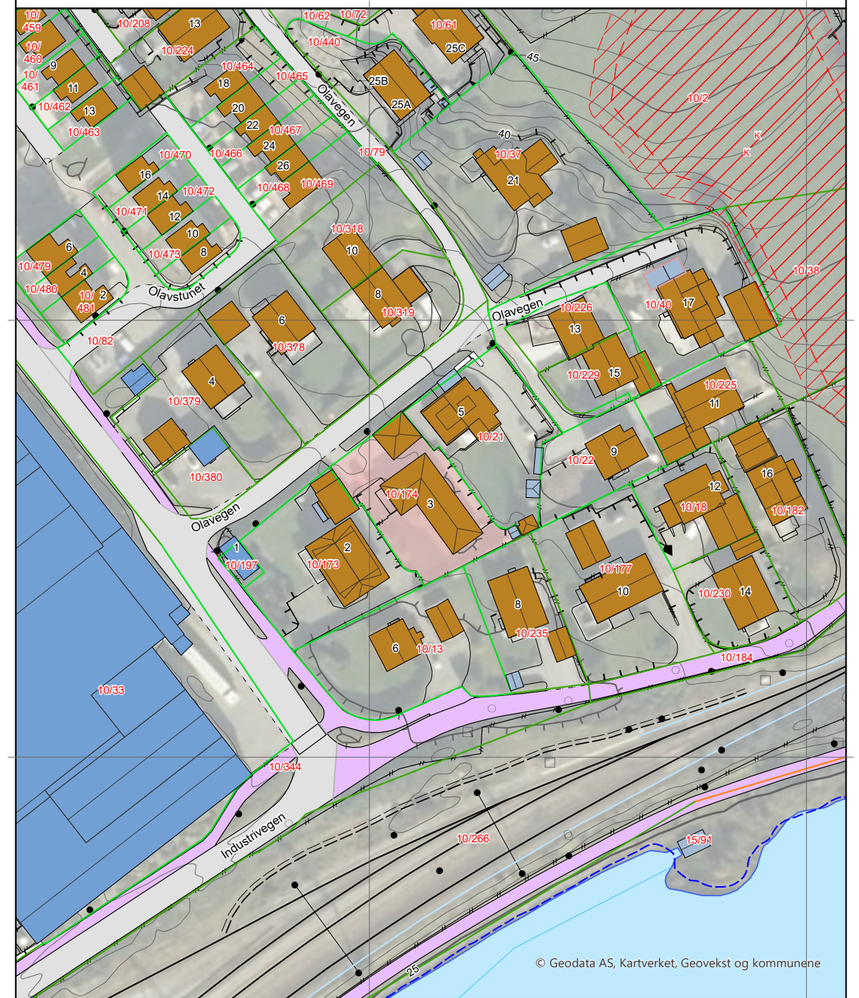
ambita

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/10/174/0/1

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg

ambita

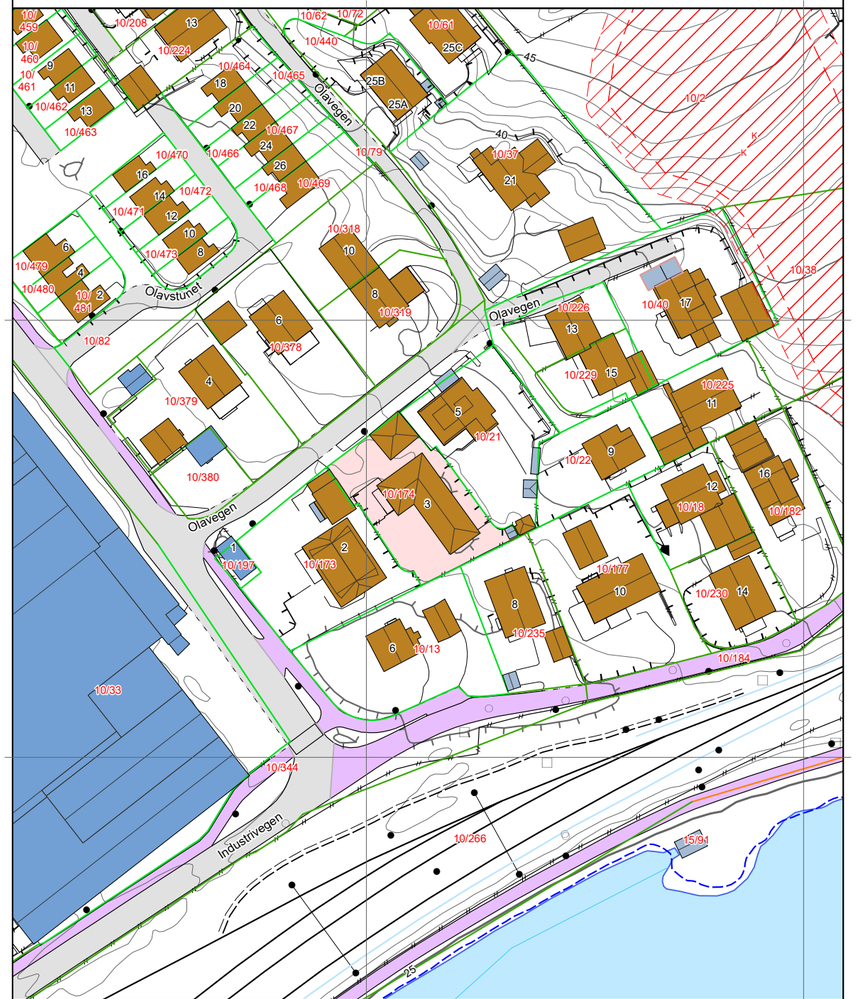
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/10/174/0/1

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 174, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Olavegen 3, gatenr 5320	**Grunnkrets:**	502	Engelsvoll
(fra bruksenhet)	4353 Klepp Stasjon	**Valgkrets:**	1	Klepp
		Kirkesogn:	6030801	Klepp
		Tettsted:	4592	Kvernaland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.01.2003	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	3/8
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	817,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	28.01.2003	Avgiver	1120/10/174	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/10/174/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olavegen 3	H0101	Bolig	113,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	301,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	301,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	171689287			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			145,0		145,0				
H01	2		156,0		156,0				

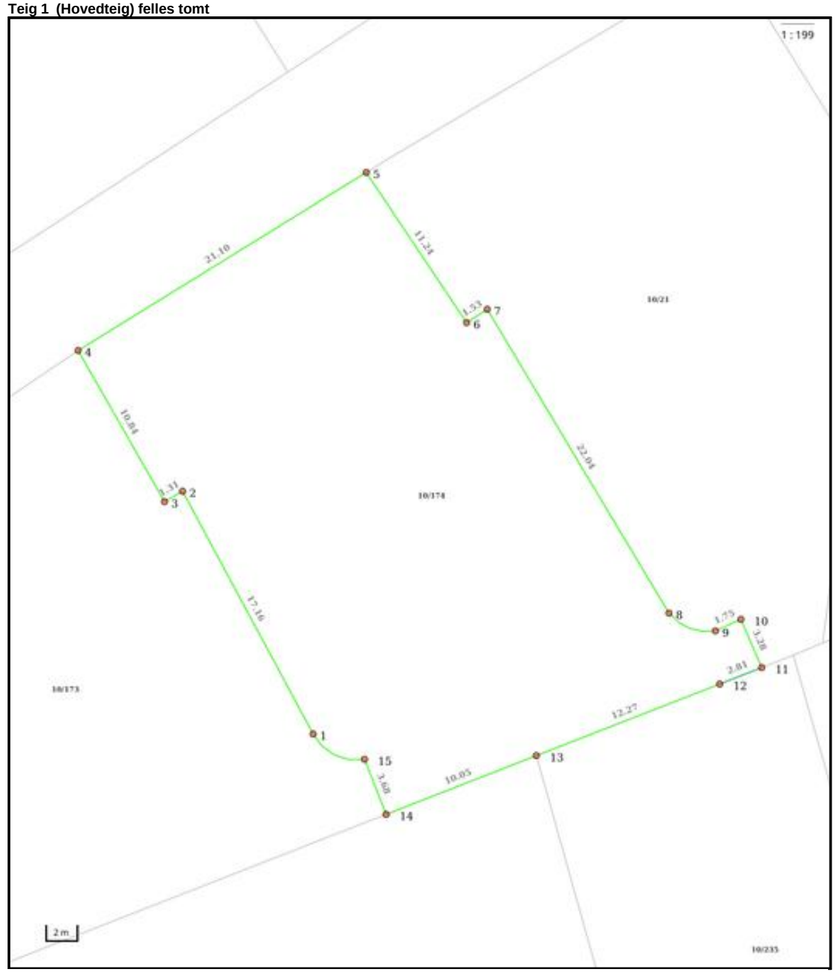
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 817,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 643,81	308 107,51	17,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 658,13	308 098,05	1,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 657,38	308 096,98	10,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 666,27	308 090,78	21,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 678,92	308 107,67	11,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 670,17	308 114,73	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 671,11	308 115,94	22,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 653,29	308 128,91	3,25m	Terrengmålt	10	-3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 519 652,45	308 131,89	1,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 519 653,31	308 133,41	3,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 519 650,43	308 134,98	2,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 519 649,18	308 132,46	12,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 519 643,71	308 121,48	10,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 519 639,23	308 112,48	3,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 519 642,52	308 110,83	3,81m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	**10**	Bruksnr:	**174**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Olavegen 3**			Seljar:	**Paul Gunnar Friestad**		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☑

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	
Septiktank	☐	Ein må påreknа krav om oppgradering frå kommunen.
Brønn	☐	
Nedgravd oljetank	☐	Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026 totalt kr 15 297,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 8 341,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 6 956,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☑ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **332**

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

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

Restanse 2. termin 2026 med forfall 30. september 2026 kr 6 956,00

enova

Energiattest

D

Adresse	**Olavegen 3, 4353 KLEPP STASJON**
Dato for energimerking: **09.09.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-348055**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **171689287**
Gårdsnummer: **10**	Bruksnummer: **174**
Seksjonsnummer: **1**	Bruksenhetsnummer: **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår: **1976**	Bygningstype: **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal: **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **109,0 m²**
Oppvarmet etasje: **2**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon: **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år: **214,80**

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Olavegen 3, 4353 KLEPP STASJON. Gnr. 10, bnr. 174, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260053
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



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

PROAKTIV

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