



aktiv.

Kvednadalen 40, 4353 KLEPP STASJON

**Innbydende rekkehus med
god planløsning og 3 soverom
Romslig terrasse med gode
solforhold!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 640,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Hanne Merete Gilje

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 107/110 kvm
Tomtstr.: 1082.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 424
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1403250333

Her bor du svært sentralt på Jæren!

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage ønsker velkommen til et flott rekkehus beliggende i Kvednadalen, Klepp Stasjon.

Eiendommene i Kvednadalen grenser mot friareal, har kort gåavstand til togstasjon/busstopp, Coop Extra, barnehage og Engelsvoll skule. Turløypen rundt Frøylandsvannet ligger i gangavstand, og det er ikke langt til den populære Midgardsormen. Et perfekt sted for familier som ønsker en kombinasjon av natur og byliv.

Rekkehuset, bygget i 2007, har et innvendig bruksareal på 107 m² fordelt over tre etasjer. I første etasje finner du entré, wc/vaskerom og bod. Andre etasje rommer stue og kjøkken, mens tredje etasje har gang, bad og tre soverom. Uteplassen består av en terrasse på 32 m² og en balkong på 9 m², begge med utgang fra stuen. Det er også en utvendig bod på 3 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Tilstandsrapport	54
Energiattest	76
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 26 m² Entré, sport bod, wc/vaskerom og bod v/ vaskerom

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 41 m² Stue og kjøkken

3. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, bad og 3 soverom

TBA

41 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Terrasse er 32 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Balkong er 9 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Utvendig bod - 3 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

1082.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Her bor du svært sentralt på Jæren! Kort avstand til jernbanestasjon gjør at det er enkelt å komme seg til Stavanger i nord og Egersund i sør.

Området er rolig og veletablert, noe som gjør beliggenheten barnevennlig og ideell for barnefamilier. Her har man lekeplasser og trivelige uteområder. Fantastiske turmuligheter i nærheten, med bla. turstier rundt Frøylandsvatnet med Midtgardsormen som høydepunkt. De naturskjønne omgivelsene byr på skog, vann, dagsturhytte og opplyst tursti som innbyr til rekreasjon, lek og trening.

Det er kort avstand til skole, som for eksempel Engelsvoll skule og barnehage. Engelsvoll ballbinge er også i nærheten for de som ønsker å være aktive. Nærmeste butikk er Coop Extra Klepp Stasjon som har post i butikk. Like ved stasjonen ligger også den populære restauranten Jørs' Kjøkken.

Klepp stasjon er under en positiv utvikling når det gjelder boligbygging og ikke minst at flere bedrifter velger å etablere seg i nærområdet.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Rekkehuset er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Eiendommen er et rekkehus oppført i 2007.

Grunnmuren er av betong, men er ikke synlig på grunn av kledning som går ned til terrenget.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med liggende bordkledning som fasademateriale.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, observert fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Eiendommen har en balkong i betong og en terrasse i impregnert trevirke.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

Taket er besikttet fra bakkenivå. På befaringsdagen lot det seg ikke avklare om det er etablert tilstrekkelig og forskriftsmessig adkomst for feier, herunder feiestige. På grunn av glatte og våte overflater var det ikke forsvarlig å benytte stige.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er ført helt ned mot terreng, samt ned bak terrassebord. Dette øker risikoen for fuktopptrekk i treverket og kan på sikt føre til råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ikke observert luftespalter i gesims ved befaring. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra bakkeplan/balkong.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Eier har opplyst at det er en sprekk i betongbalkongen. Sprekkdannelser kan forekomme over tid som følge av bevegelser, temperaturpåvirkning eller naturlig aldring i betongkonstruksjoner.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert tegn til lekkasje fra balkongen med synlige fuktmerker på utsiden av boden.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Noe bruksslitasje i overflater, registrert fuktmerker i skjøtene foran terrassedøren.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert sprekker i skjøten på gulvbelegg.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

- Kjøkken - 2. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Det registreres mindre svellinger under benkeplate over oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

- Våtrom - 3. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til sluk som er mindre enn kravet på 25 mm.

- Våtrom - 3. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres råte i vindu på et soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Lekkasje på balkong ned til utsiden av utebod

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Sprekk i balkong på fremsiden av huset

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gilje Elektro

Beskrivelse: Installert ekstra stikkontakter inne og strøm til varmepumpe ute. Har og installert El-billader ute ved inngangsdøren.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert i carport ved utgangsdør.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Byttet motor i balansert ventilasjon

Kommentar fra selger: Boligen må på sikt bytte vindu på hovedsoverom pga råte i vinduskarmen.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 26 kvm: Entré, sport bod, wc/vaskerom og bod v/ vaskerom

BRA-e 3 kvm: Utvendig bod

2. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Stue og kjøkken

TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

3. Etasje:

BRA-i 40 kvm: Gang, bad og 3 soverom

Standard

Velkommen til et flott rekkehus på Klepp stasjon!

Man kommer inn i en stor gang med god oppbevaringsplass til yttertøy og sko. I første etasjen er det flere praktiske rom. Et kombinert vaskerom/wc og to boder. Wc/vaskerom med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har våtromstapet/belegg og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Går vi opp en etasje har man gode arealer i stue og kjøkkendel med plass til både spisebord og sittegruppe. Det er utgang til uteområde på begge sider som gir deg muligheter til å nyte både formiddag - og ettermiddagssolen.

Stuen har store vindusflater ut mot terrassen som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet. Stuen har en trivelig og naturlig avskjerming fra kjøkkenet med plass til en god sofaseksjon, sofabord og tv-benk. Parkett på gulv og lysmalte vegger. Utgang til uteområdet som er opparbeidet med terrasse og levegg/gjerde. Terrassen er sørvestvendt og byr på fine solforhold. Et hyggelig samlingspunkt til både familie og venner.

Kjøkkenet er delvis adskilt fra stuen med plass til spisebord. Det er av moderne utførelse med takhøy innredning fra kvalitetsleverandøren Norema og har en kjekk kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Et praktisk kjøkken for en stor eller liten familie. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong.

I tredje etasje er det tre soverom og bad. Hovedsoverommet er av god størrelse med en romslig garderobeløsning.

Pent helfliset bad med kontraster i fargevalg på gulv og vegg. Baderomsinnredning med skuffer for god oppbevaringsplass for håndkle og diverse baderomsartikler. Badet er utstyrt med dusjhjørne og vegghengt toalett. Varmekabler i gulv. Et delikat og innbydende rom å starte og avslutte dagen på.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, belegg og fliser.

Vegger: Tapet, malte plater og betong.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i rørskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Motor i aggregat er byttet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmepumpe: Det er installert varmepumpe.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert eller sist rehabilitert i 2007. Det foreligger samsvarserklæring og kursfortegnelse.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2007:

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox fra Klepp Energi som leverandør av internett og TV.

Parkering

Carport.

Smartly ladeboks installert i carport

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP347904341

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Energi

Oppvarming

Gass, elektrisk og varmepumpe.

Gasspeis i stue (abonnement må opprettes hos Norsk Gassnett). Selger opplyser at gasspeisen ikke har vært i bruk i hennes eiertid.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter / Energifarge

B / Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 6 764

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 6 764,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp og renovasjon. Det er montert vannmåler i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommer i Klepp kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 3 388,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 3 376,-.

Formuesverdi primær

Kr 921 528

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 686 112

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

103/521

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer:

Utvendig forsikring av bygningene.

Felleskostnadene er opplyst av selger. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Drift/vedlikehold av eiendommen gjøres fortløpende ved behov og deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kvednadal 36-44

Organisasjonsnummer

996676757

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie bestående av 5 seksjoner. Sameiet har ikke forretningsfører.

Sameiets leder er Hanne Merete Gilje Mobil: 92857879 e-post: meretegil@gmail.com

Regnskap/budsjett

Regnskap er forespurt, men ikke fremlagt. Sameiet har månedlige fellesutgifter som faktureres seksjonseierne den 15. hver mnd. Sameiet har ingen fellesgjeld. Utgifter sameiet skulle ha faktureres fortløpende ut til hver seksjonseier. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Den som holde dyr er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område og dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig. Hunder holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Eierseksjonen skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Styreleder

Hanne Merete Gilje

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 424, seksjonsnummer 3 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 924415 Tinglyst 13.11.2007

Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ke Nett AS

Org.nr: 977 285 712

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Jæren Kabelnett

Org.nr: 982 106 036

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Gjelder denne registerenheten med flere

Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 3 Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn Sameiebrøk: 103/521

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Boligbygg og søppelbod. 14.03.2008

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 4182 - Kvednadalen felt KS3. Formål: Boliger. Ikraftttredelse 04.08.2004, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen. Ikraftttredelse 27.03.2023

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 640 (Omkostninger totalt)

120 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 410 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 413 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Andreas Rage

Partner / Eiendomsmegler MNEF

andreas.rage@aktiv.no

Tlf: 934 94 115

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

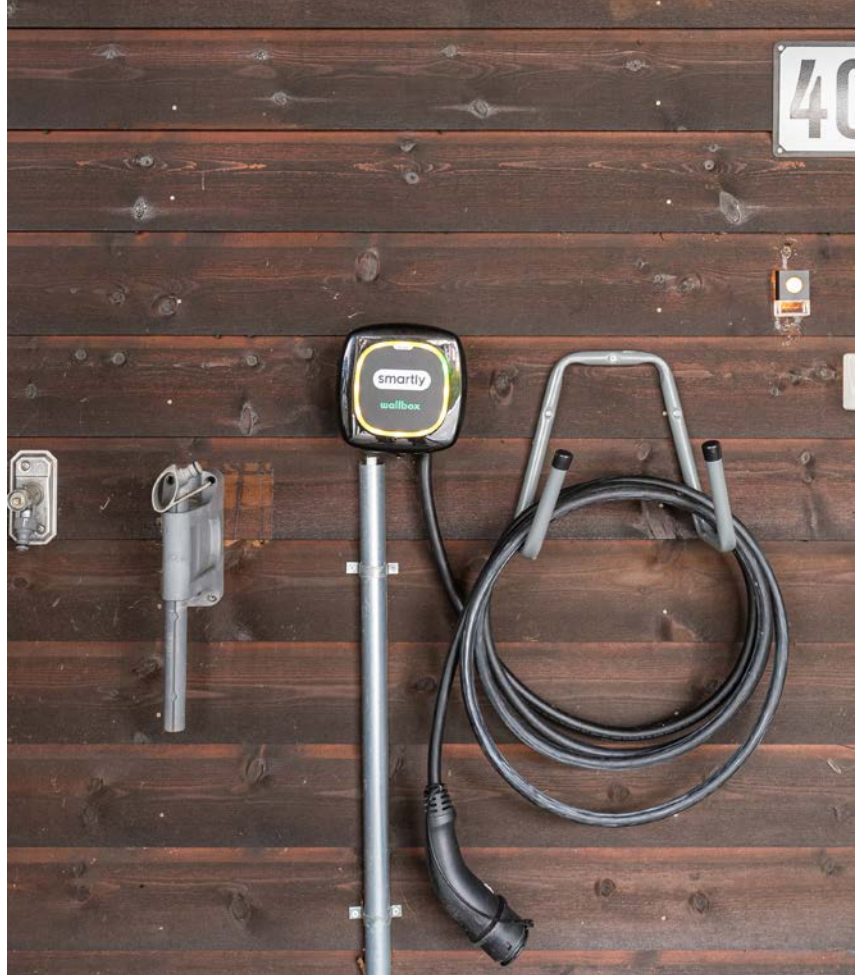
Salgsoppgavedato

15.01.2026

Velkommen til Kvednadalen 40!

Presentert av Andreas Rage v/Aktiv
Eiendomsmegling Jæren. Foto: Brian Engen.

Smartly ladeboks installert i carport.





God planløsning

Stuen har store vindusflater ut mot terrassen som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet.

Stuen har en trivelig og naturlig avskjerming fra kjøkkenet med plass til en god sofaseksjon, sofabord og tv-benk. Parkett på gulv og lysmalte vegger.





Terrassen er romslig med fine møbleringsmuligheter for ulike sittegrupper.

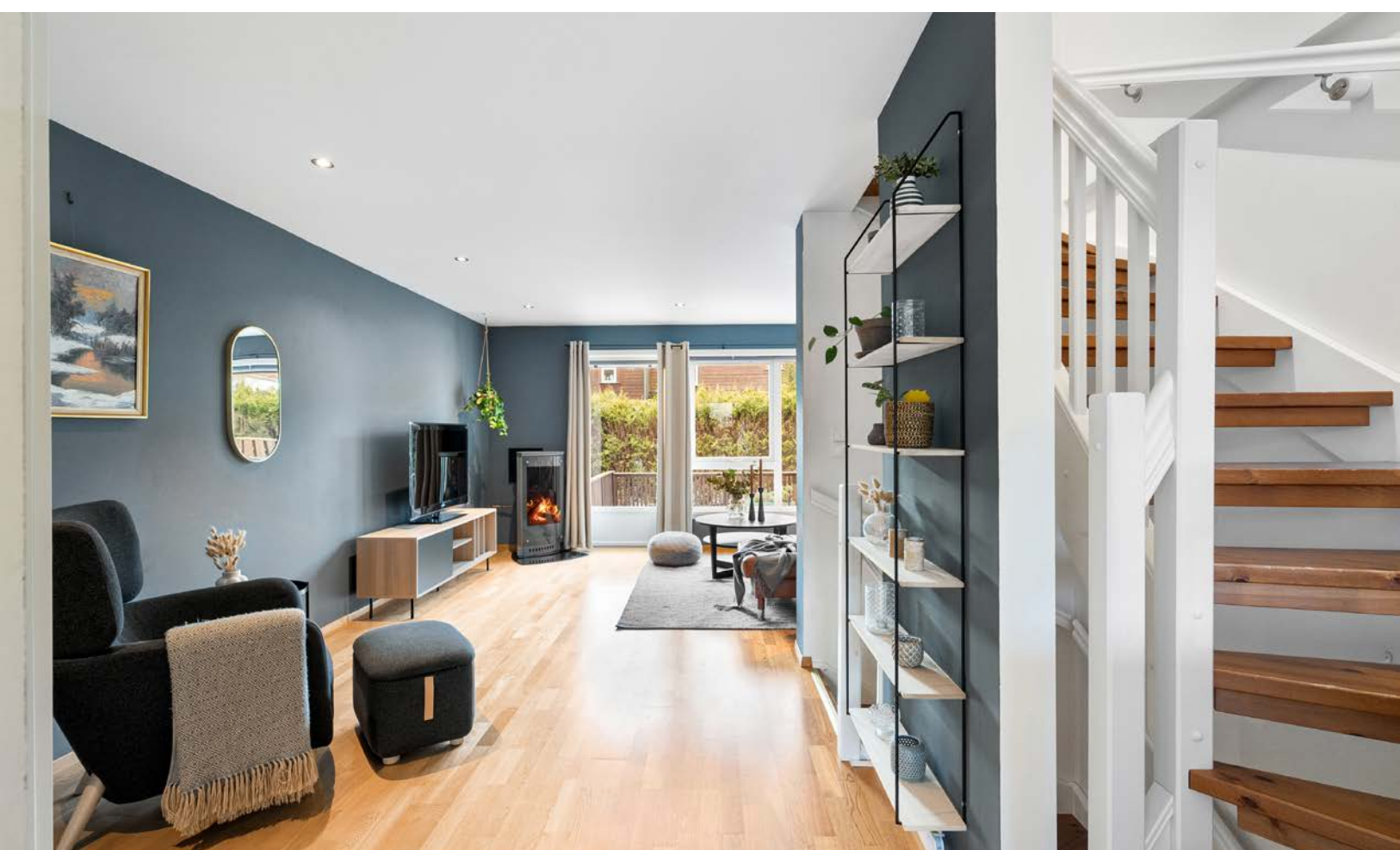


Et hyggelig samlingspunkt for familie og venner.



Stor og innbydende terrasse med rom for både avslapning og sosiale stunder.





Praktisk kjøkken

Kjøkkenet er delvis adskilt fra stuen med plass til spisebord.

Det er av moderne utførelse med takhøy innredning fra kvalitetsleverandøren

Norema og har en kjekk kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.

Et praktisk kjøkken for en stor eller liten familie.

Fra kjøkkenet er det utgang til balkong.

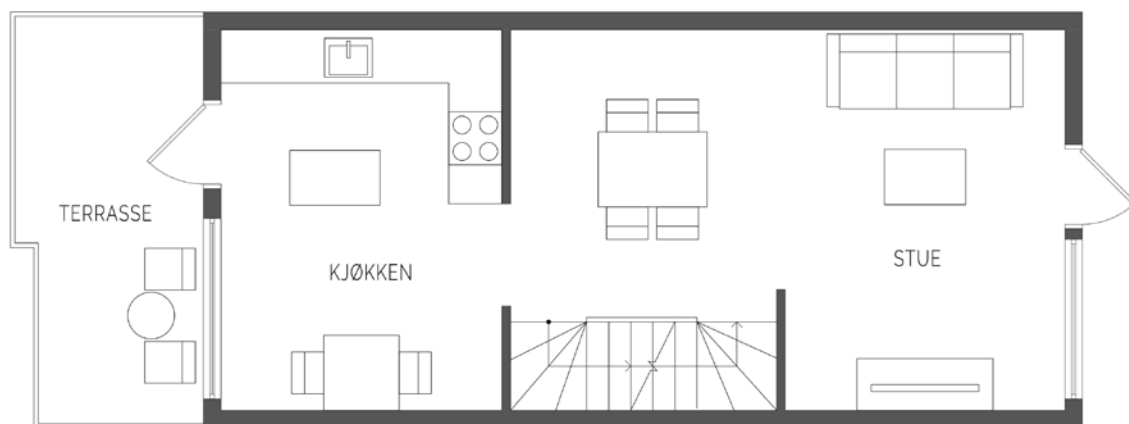












illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

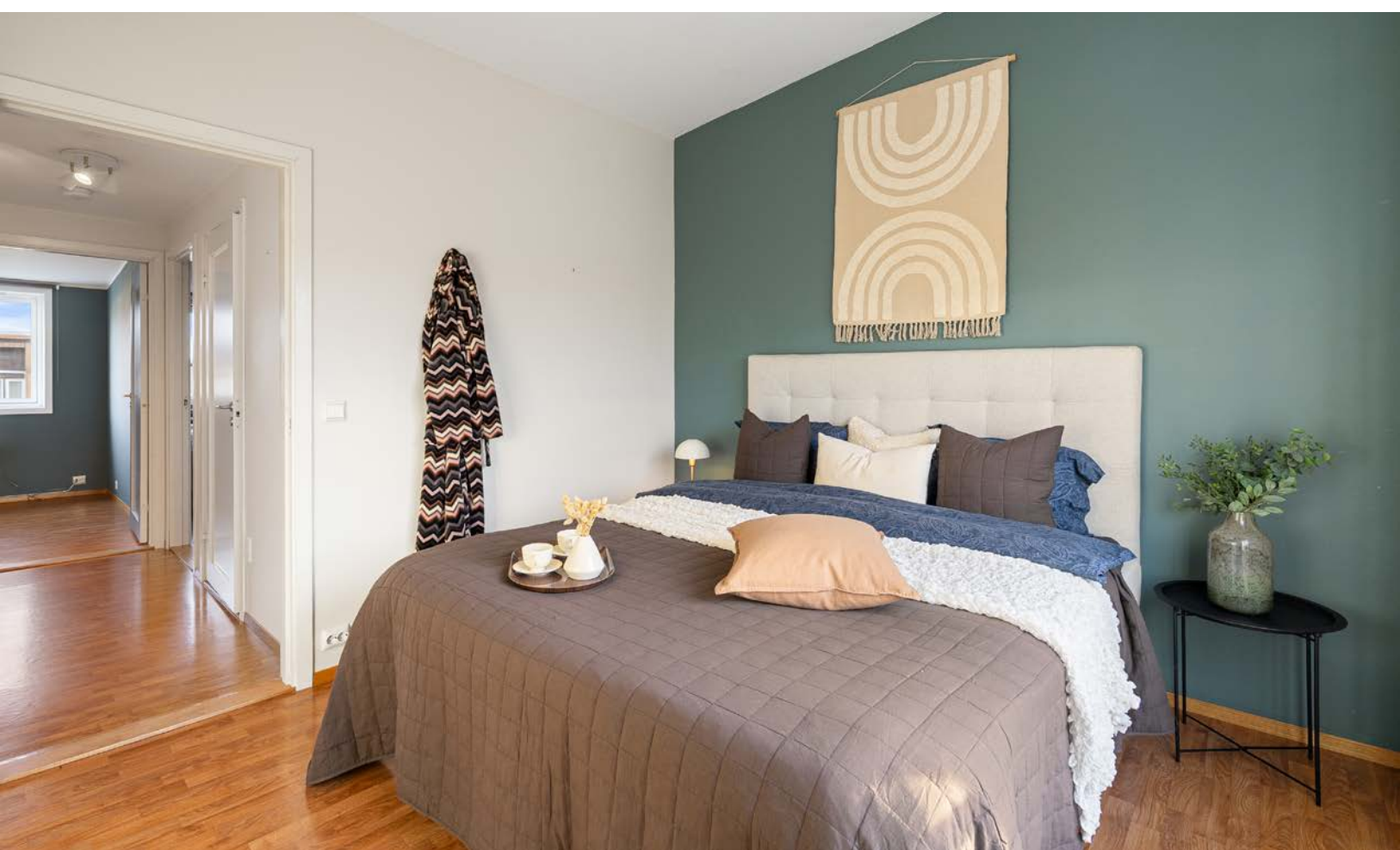
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tredje etasje

I tredje etasje er det tre soverom og bad.

Hovedsoverommet er av god størrelse med en romslig garderobeløsning.





Soverom 2





Soverom 3



Soverom 3

Pent helfliset bad
med kontraster i fargevalg på gulv og vegg.

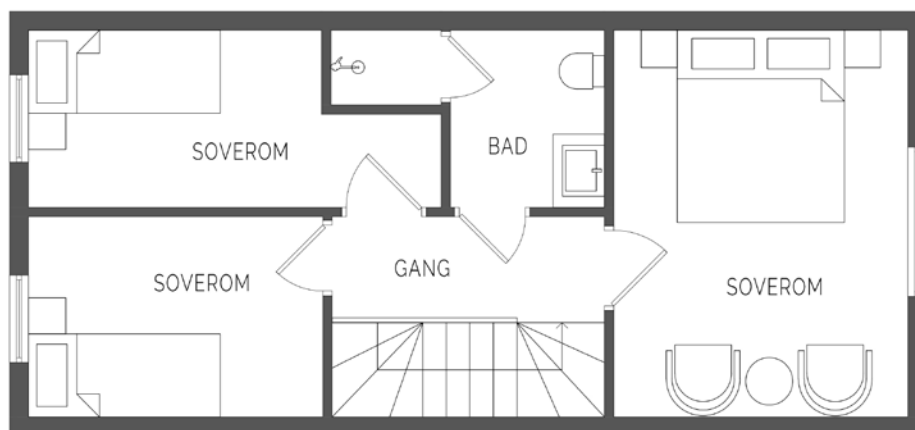


Et delikat og innbydende rom

Baderomsinnredning med skuffer for god oppbevaringsplass for håndkle og diverse baderomsartikler.

Badet er utstyrt med dusjhjørne og vegghengt toalett. Varmekabler i gulv.



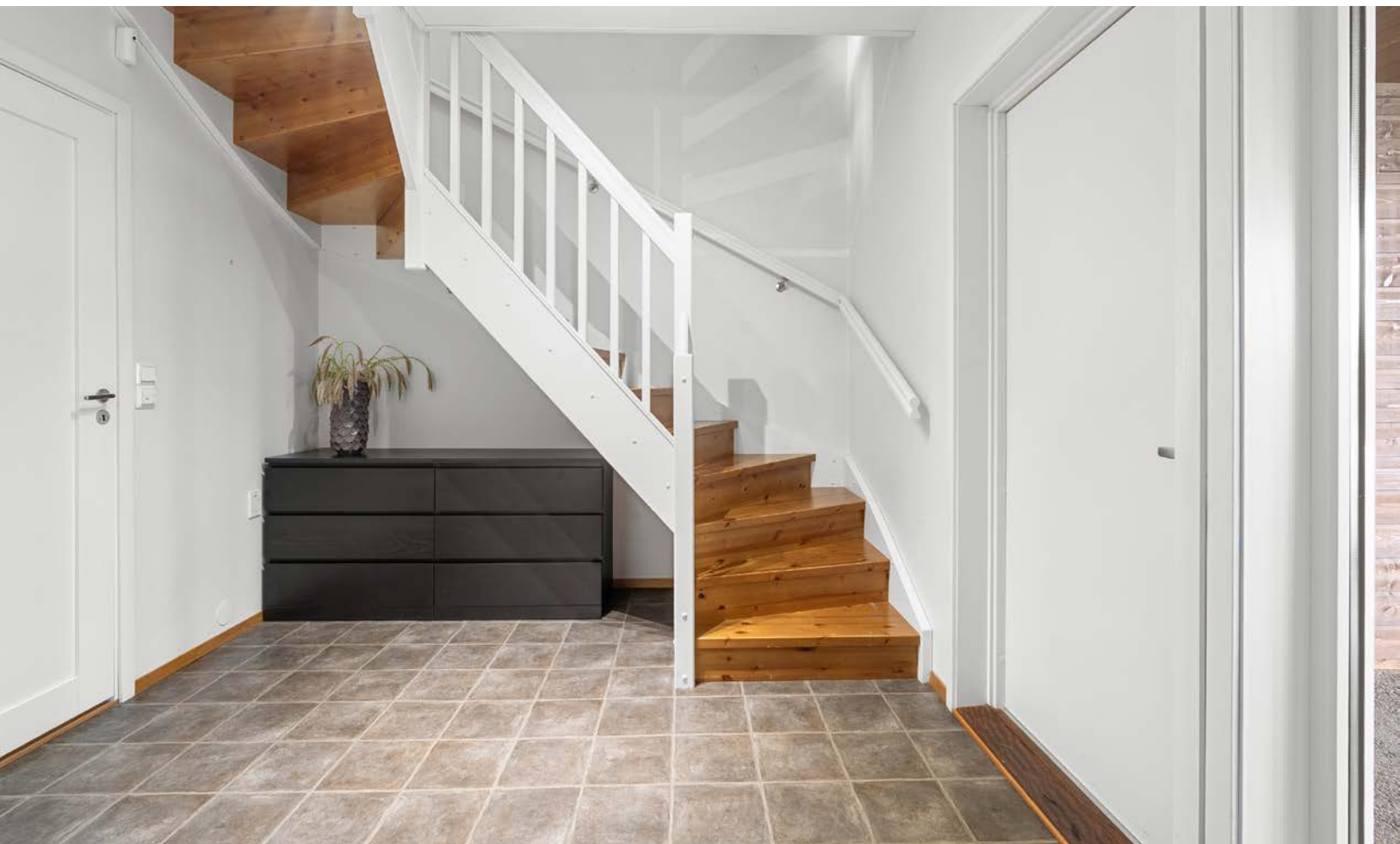


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Første etasje

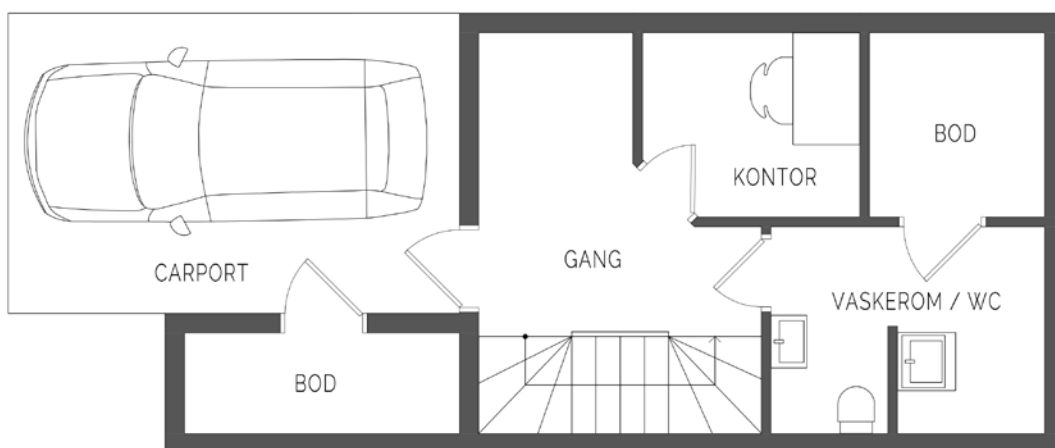
I første etasjen er det flere praktiske rom.
Et kombinert vaskerom/wc og to boder.







Kontor i 1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Kort avstand til jernbanestasjon gjør at det er enkelt å komme seg til Stavanger i nord og Egersund i sør.



I nærheten ligger den populære restauranten Jøers' Kjøkken.



Fantastiske turmuligheter i nærheten, med bla. turstier rundt Frøylandsvatnet med Midtgardsormen som høydepunkt.



Dagsturhytta Frøya



Gunnersberget ligger ved Frøylandsvatnet og byr på flott utsikt.



Gunnarsberget

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250333	

Selger 1 navn
Hanne Merete Gilje

Gateadresse	
Kvednadalen 40	

Poststed	Postnr
KLEPP STASJON	4353

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 1403250333

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje på balkong ned til utsiden av utebod

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i balkong på fremsiden av huset

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert ekstra stikkontakter inne og strøm til varmepumpe ute. Har og innstallert EI-billader ute ved inngangsdøren.

Arbeid utført av

Gilje Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks installert i carport ved utgangsdør.

14 Kjenner du til om ufraglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet motor i balansert ventilasjon

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250333

Tilleggskommentar

Boligen må på sikt bytte vindu på hovedsoverom pga råde i vinduskarmen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250333

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Merete Gilje	593293ad7fdb936fed224 8384b29bf717a80a638	27.11.2025 15:34:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250333

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kvednadalen 40 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 10, bnr. 424, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 27.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 13152-1129

Referansenummer: VY2648

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Medansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Takrenner og nedløp i aluminium.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert en balkong i betong, og en terrasse i impregneret trevirke.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0 - 9 mm avvik på total planhet.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Gulvet har parkett og beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod v/ vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.
Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen fremstår i god stand, uten vesentlige skader eller avvik ved befaring. Normal bruksslitasje og noe spenninger er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Overflater i normal stand iht. alder.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.
Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Overflater i normal stand iht. alder.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran har tilfredsstillende funksjon ved test.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

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

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år. Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Bygningen har betonggrunnmur.
Grunnmuren er ikke synlig observert på grunn av kledning som går tett ned til terreng. På bakgrunn av dette vil det ikke være kontrollert for eventuelle riss/sprekker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

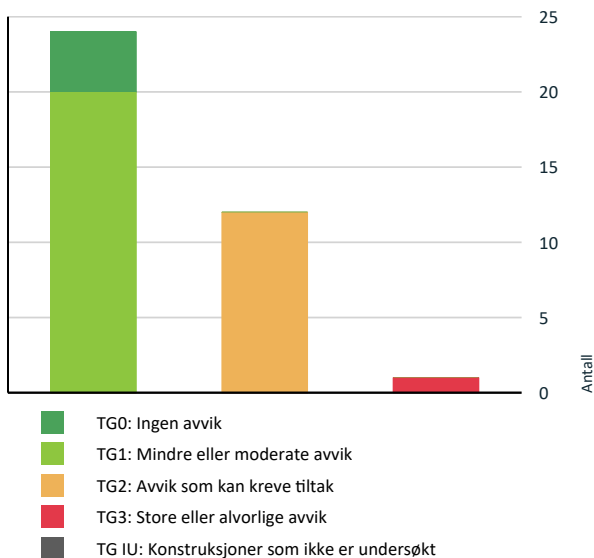
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

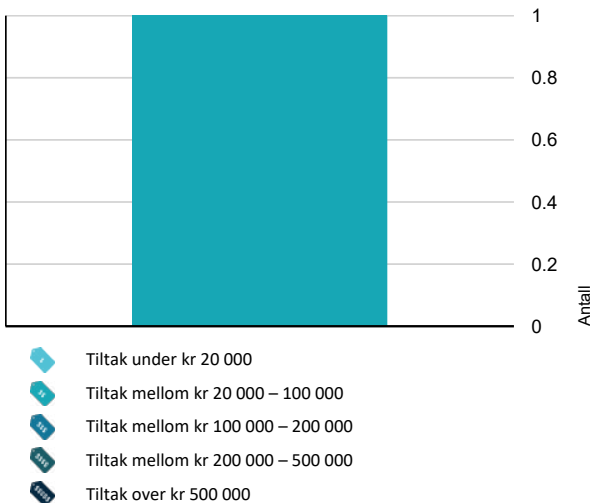
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres råte i vindu på et soverom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tektekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taket er besiktiget fra bakkenivå. På befaringsdagen lot det seg ikke avklare om det er etablert tilstrekkelig og forskriftsmessig adkomst for feier, herunder feiestige. På grunn av glatte og våte overflater var det ikke forsvarlig å benytte stige.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er ført helt ned mot terreng, samt ned bak terrassebord. Dette øker risikoen for fuktopptrekk i treverket og kan på sikt føre til råteskader dersom forholdet ikke utbedres.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ikke observert luften spalter i gesims ved befaring. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra bakkeplan/balkong.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eier har opplyst at det er en sprekk i betongbalkongen. Sprekddannelser kan forekomme over tid som følge av bevegelser, temperaturpåvirkning eller naturlig aldring i betongkonstruksjoner.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert tegn til lekkasje fra balkongen med synlige fuktmerker på utsiden av boden.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje i overflater, registrert fuktmerker i skjøtene foran terrassedøren.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert sprekker i skjøten på gulvbelegg. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Det registreres mindre svellinger under benkeplate over oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til sluk som er mindre enn kravet på 25 mm.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Tilstandsgrad er basert på oppnådd alder.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er besiktiget fra bakkenivå. På befaringsdagen lot det seg ikke avklare om det er etablert tilstrekkelig og forskriftsmessig adkomst for feier, herunder feiestige. På grunn av glatte og våte overflater var det ikke forsvarlig å benytte stige.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll ved tilstrekkelig tilkomst.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningen er ført helt ned mot terreng, samt ned bak terrassebord. Dette øker risikoen for fuktopptrekk i treverket og kan på sikt føre til råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ikke observert lufter spalter i gesims ved befaring. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra bakkeplan/balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere kontroll anbefales.



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres råte i vindu på et soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu med registrerte råteskader bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og for å redusere risikoen for følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong, og en terrasse i impregneret trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst at det er en sprekk i betongbalkongen. Sprekkdannelse kan forekomme over tid som følge av bevegelser, temperaturpåvirkning eller naturlig aldring i betongkonstruksjoner.

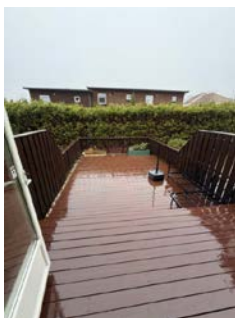
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll. Ved behov kan tetting eller reparasjon av overflaten bidra til å redusere videre oppsprekking og fuktinntrengning.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Registrert lekkasje fra balkong til utside av bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til lekkasje fra balkongen med synlige fuktmerker på utsiden av boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet anbefales undersøkt nærmere for å avklare årsak til lekkasjen. Eventuelle nødvendige utbedringer av balkongens tetting bør gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.



TG 1 Skorstein over tak

Skorstein over tak fra byggeår. Denne lot seg ikke inspisere på befaringsdagen grunnet utilstrekkelig adkomst. Tilstanden er derfor vurdert ut fra alder, samt observasjoner av innvendige overflater rundt pipeløpet.

Det er ikke registrert tegn til fukt eller andre avvik rundt pipeløpet innvendig.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0 - 9 mm avvik på total planhet.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje i overflater, registrert fuktmerker i skjøtene foran terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg opp området for eventuell utvikling. Lokal utbedring eller utskifting av berørte parkettbord kan vurderes dersom skadene forverres eller ved behov for estetisk forbedring.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod v/ vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen fremstår i god stand, uten vesentlige skader eller avvik ved befaring. Normal bruksslitasje og noe spenninger er påregnelig.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert sprekker i skjøten på gulvbelegg.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Gulvbelegg synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.



3. ETASJE > BAD

Generell

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

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

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

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Overflater i normal stand iht. alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til sluk som er mindre enn kravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å heve membran i dørterskel til minimum 25 mm høydeforskjell mot sluk. Alternativt kan det monteres Waterguard som en preakseptert løsning for å oppnå nødvendig sikkerhet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

3. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det registreres mindre svellinger under benkeplate over oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsvellinger bør forsegles for å hindre videre skadeutvikling.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran har tilfredsstillende funksjon ved test.

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

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov. Oppgitt av eier at motor i aggregat er byttet.

For å sikre et godt innneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.



! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet.

Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

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

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

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

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

! TG 1 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.

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

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

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er ikke synlig observert på grunn av kledning som går tett ned til terreng. På bakgrunn av dette vil det ikke være kontrollert for eventuelle riss/sprekker.

Tilstandsgrad er satt iht. alder.



TG 0 Terrengforhold

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

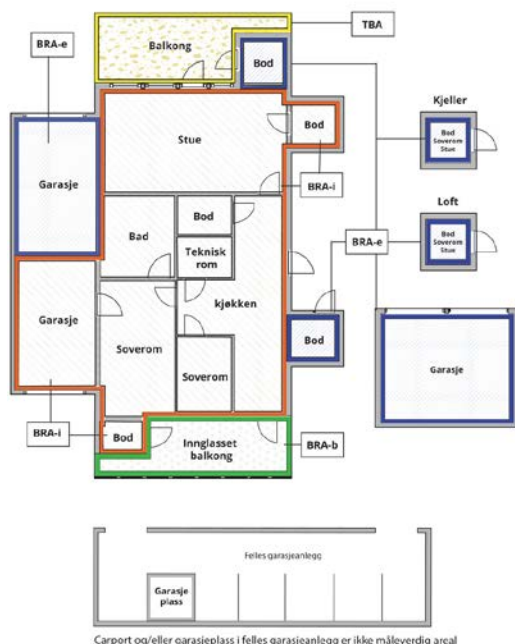
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	26	3		29	
2. Etasje	41			41	41
3. Etasje	40			40	
SUM	107	3			41
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, sport bod, bad/vaskerom, bod v/ vaskerom	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue, kjøkken		
3. Etasje	Gang, bad, 3 soverom		

Kommentar

- Terrasse er 32 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Balkong er 9 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Utvendig bod - 3 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)
- Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	102	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	424		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kvednadalen 40							
Hjemmelshaver Gilje Hanne Merete							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	
2	03.12.2025	
3	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VY2648>

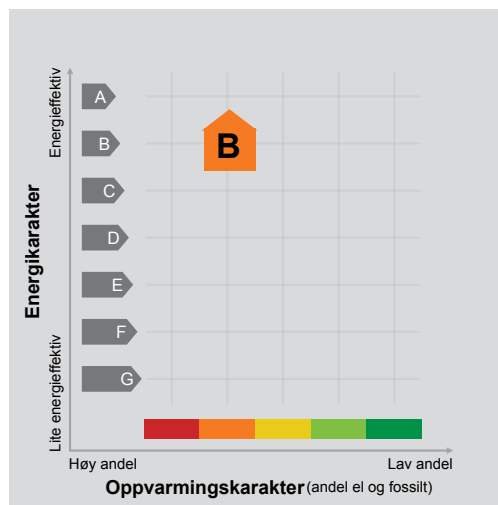
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Kvednadalen 40
Postnummer	4353
Sted	KLEPP STASJON
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	424
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24245306
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193082
Dato	25.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

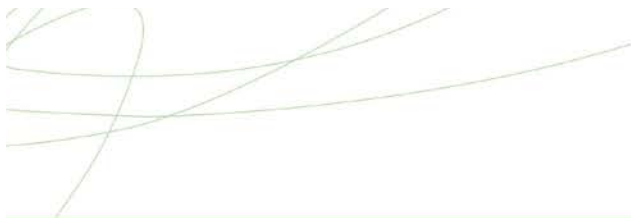
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2007
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 109
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Elektrisk
Varmpumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

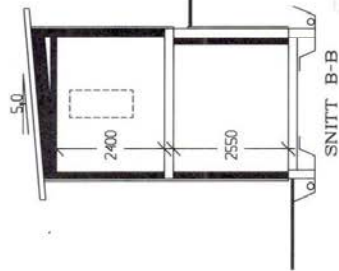
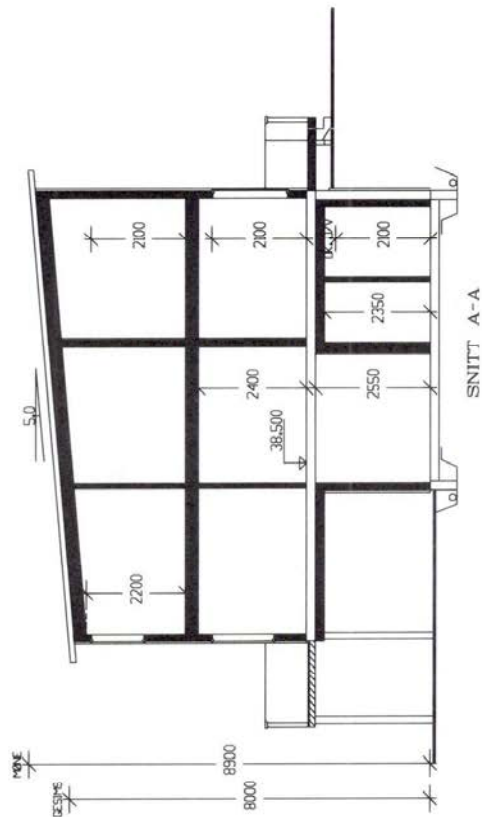
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2006

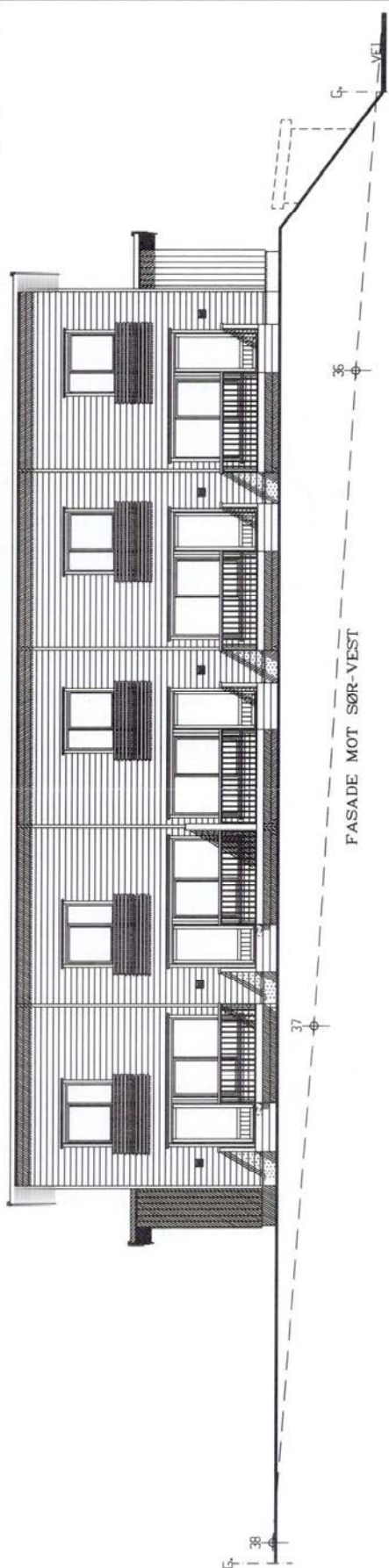
PROJEKT	10/424
UTGIVELSE	02 NOV. 2005
UTGIVELSE	10/424
UTGIVELSE	10/424

C		REV. VEDL. VENTILASJON	GP.	18.05.2006
B		BYGGEHJELPSTEGNING, KØKKEN, UTV. SØPPELBOD	GP.	13.01.2006
A		REV.	GP.	01.03.2005
REV.	REVISJON	TEKST	DATA	
TILTAHVER, BLOCK WATNE AS		MALESTOKK	DATA	27.01.2005
BYGGERISS: KVEDNADALEN 38-44, KSG-B2, KLEPP KOMM.		TEGN. GP.	TEGN. GP.	
TEGNTYPE: SNITT		KONTROL	TEGN. NR.	
		ARKITECT	PROJEKT NR.	
		BLOCK WATNE AS	1382	
		REKKEHUS	504	
		BEARBEJDET AV		
		TEGNERE		



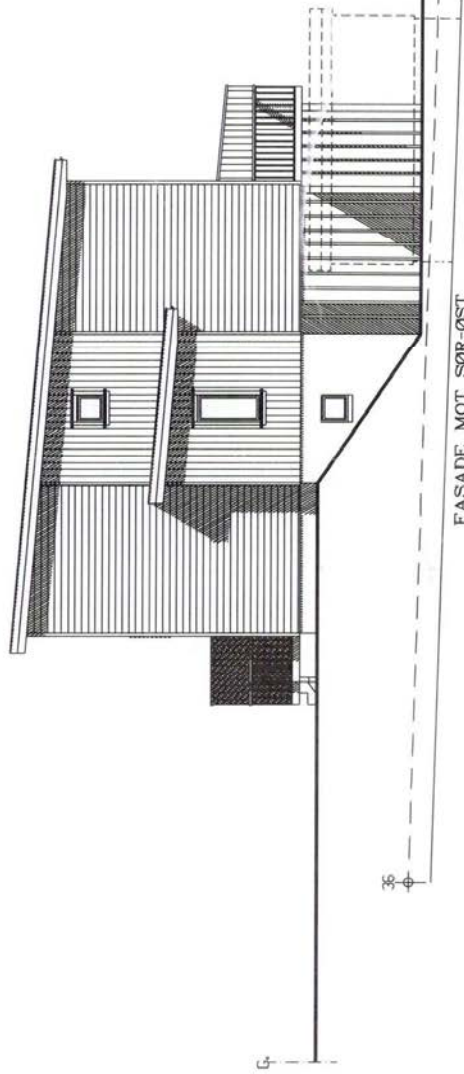
Block Watne

TEGNERE MA HVEREN HET ELLER DELVIS KØPERES ELLER BØYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHEDHVER.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2005

0 2 NOV. 2005
10/424
FASADE

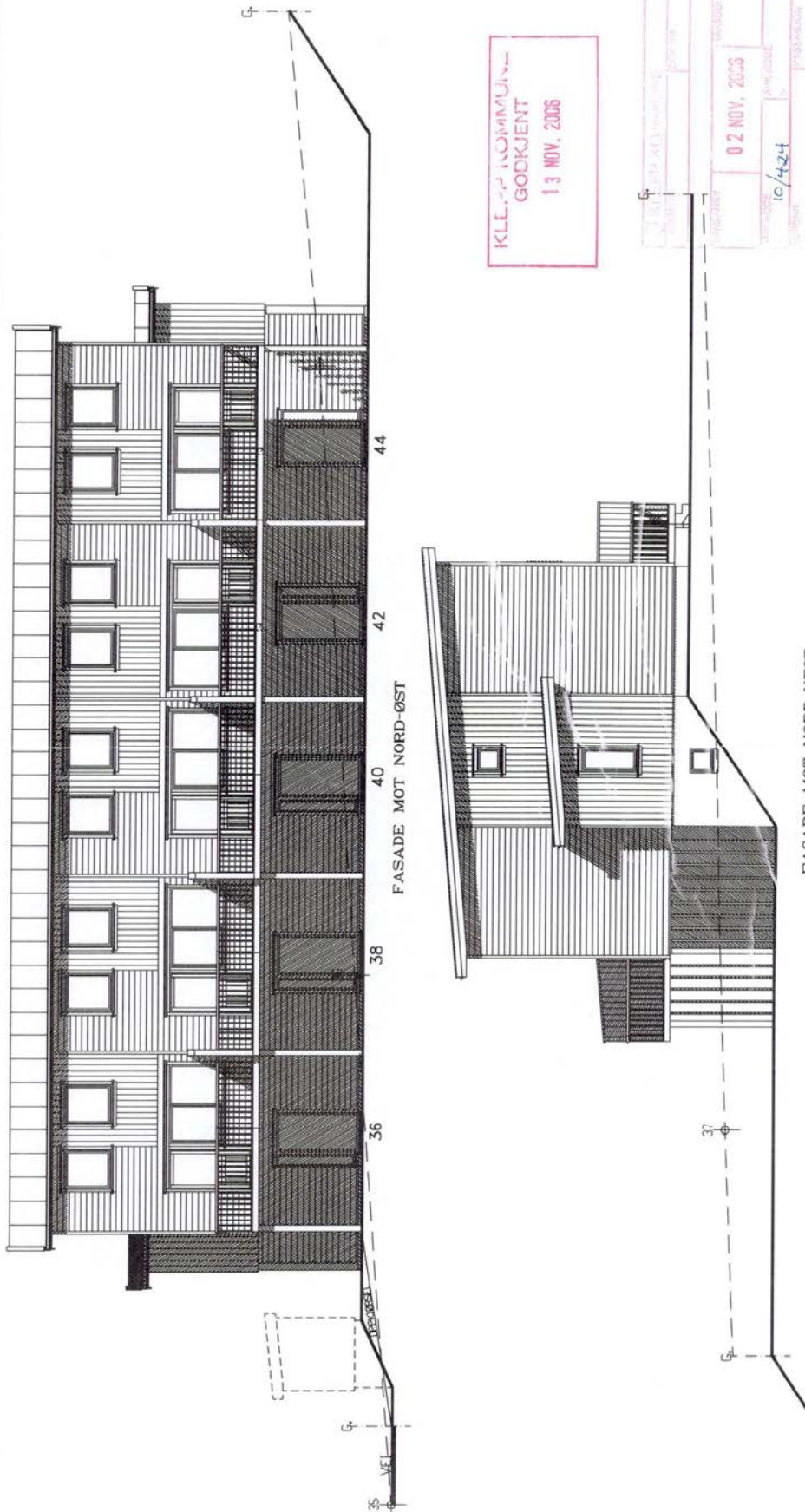


FASADE MOT SØR-ØST

REV. FOR VENTILASJON		GP.	18.06.2006
BYGGJEDELINGSTEGNING, KØKKEN, UTV. SØPPELØD		GP.	13.01.2006
REV.		GP.	01.03.2005
REV.	BESKRIVELSE	SDA.	DATO
C			
B			
A			
TILTAHVER: BLOCK WATNE AS		MALESTOKK	DATO
BYGGEPASS: KVEDNADALEN 36-44, KSS-B2, KLEPP KOMM.		1:100	TEGN. GP.
TEGNETYPE: FASADER		PROSJEKT NR.	KONTROL.
ARKITEXT		1382	TEGN. NR.
BLOCK WATNE AS			
REKKEHUS			
506			
BEARBEJDET AV			
TEGNER			

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGSDØR	
BALKONGDØR	
TERASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG



FASADE MOT NORD-VEST

REV. FOR VENTILASJON
BYGGJEDELINGSTEGNING, KIRKEN, UTV. SØFFELBOO

REV. A

REV. B

REV. C

PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG

SPROSSER

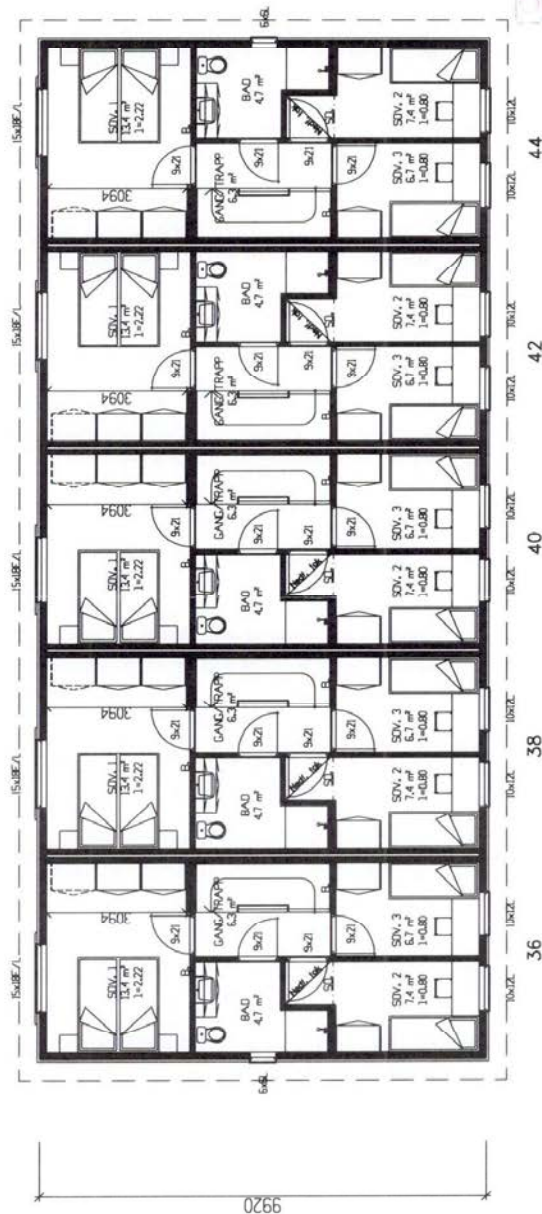
VINDU	
BALKONGSDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
1	TELTAKSHAVER, BLOCK WATNE AS	MAJSTOKK	18.05.2005
2	BYGGJEDELINGSTEGNING, KIRKEN, UTV. SØFFELBOO	TEGN.	13.01.2005
3	TEGNTYPE 1 FASADER	KONTROL	01.03.2005
4	TEGNTYPE 1 FASADER	TEGN. NR.	505
5	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
6	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
7	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
8	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
9	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
10	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
11	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
12	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
13	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
14	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
15	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
16	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
17	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
18	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
19	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
20	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
21	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
22	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
23	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
24	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
25	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
26	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
27	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
28	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
29	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
30	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
31	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
32	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
33	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
34	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
35	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
36	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
37	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
38	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
39	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
40	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
41	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
42	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
43	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
44	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
45	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
46	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
47	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
48	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
49	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
50	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
51	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
52	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
53	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
54	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
55	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
56	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
57	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
58	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
59	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
60	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
61	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
62	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
63	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
64	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
65	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
66	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
67	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
68	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
69	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
70	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
71	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
72	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
73	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
74	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
75	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
76	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
77	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
78	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
79	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
80	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
81	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
82	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
83	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
84	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
85	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
86	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
87	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
88	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
89	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
90	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
91	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
92	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
93	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
94	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
95	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
96	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
97	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
98	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
99	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382
100	TEGNTYPE 1 FASADER	PROJEKT NR.	1382



TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

T.O.-B.F.K.

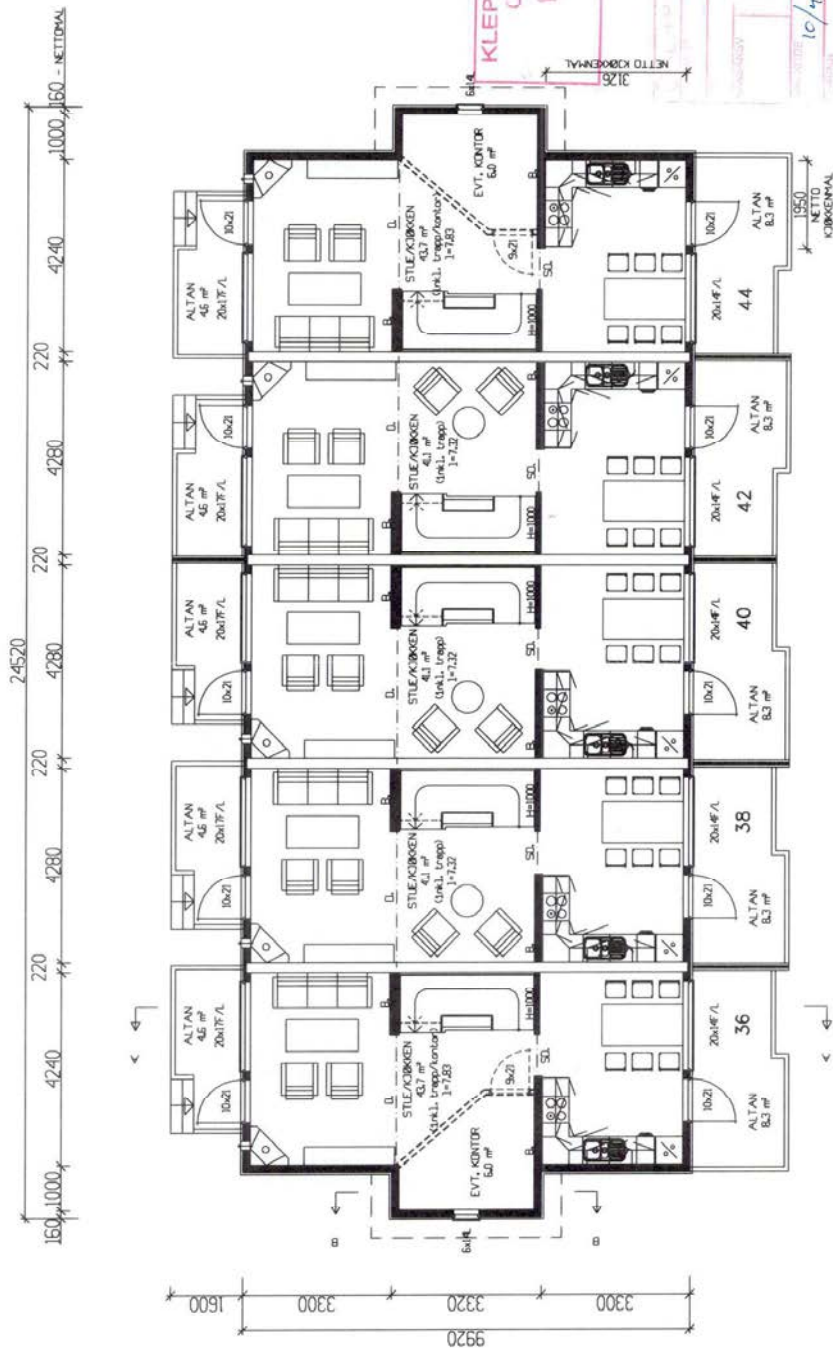


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2006

[illegible]

C		REV. VEIÐR. VENTILASJÓN		GF.		18.05.2006	
B		BYGGJEMÆLINGSTEIGNING, KLÖKKEN, ÚTV. SÖPPELBÓD		GF.		13.01.2008	
A		REV.		GF.		01.03.2005	
REV.		BESKRIVELSE		SÍÐN.		DÁTÓ	
TILTAKSHAFER : BLOCK WATNE AS				MÁLSTÖÐK		DÁTÓ	
BYGGJEMÆLINGSTEIGNING 36-44, KSS-B2, KLEPP KOMM.				1:100		TÖÐN. GR.	
TEIGNTYPE : PLAN 2/ETASJÓ				KONTR.		TÖÐN. NR.	
ARKITEKT		KONSULENT		PROSJEKT NR.		503	
BLOCK WATNE AS		REKKEHUS		1382		BEARBEJDET AV	
HUSTYPE							
				to ark.			
Block Watne				TEIGNINGENE MA HVERJING HÆLT ELLER DELVIS KOPIERES			
				ELLER BORTGITTES UTEN AVTALE MED RETTINGSTILFØRER.			

50 = SYNLIG DRAGER
 0 = SKJULT DRAGER
 B = BAREVEGG
 1 = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINNU
 F = FAST KARM



C REV. VEDR. VENTILASTON
B BYGGESKEDNINGSTEGNING, KØKKEN, UTV. SØFFELBOD
A REV. BESKRIVELSE

GP.
GP.
GP.

18.06.2006
13.01.2006
01.03.2005

SIK.
SIK.
SIK.

DATE
DATE
DATE

TEKSTAVNER, BLOCK WATNE AS

MALESTOKK

DATE
TEGN. GP.
KONTL.
TEGN. NR.

BYGGEPASS, KVEDNADALEN 36-44, KS9-B2, KLEPP KOMM.

1:100

DATE
TEGN. GP.
KONTL.
TEGN. NR.

TEGNTYPE: PLAN LETASJE

PROJEKT NR.

DATE
TEGN. GP.
KONTL.
TEGN. NR.



Block Watne

ARKITECT
BLOCK WATNE AS
MASTYPER
REKKEHUS

PROJEKT NR.

DATE
TEGN. GP.
KONTL.
TEGN. NR.

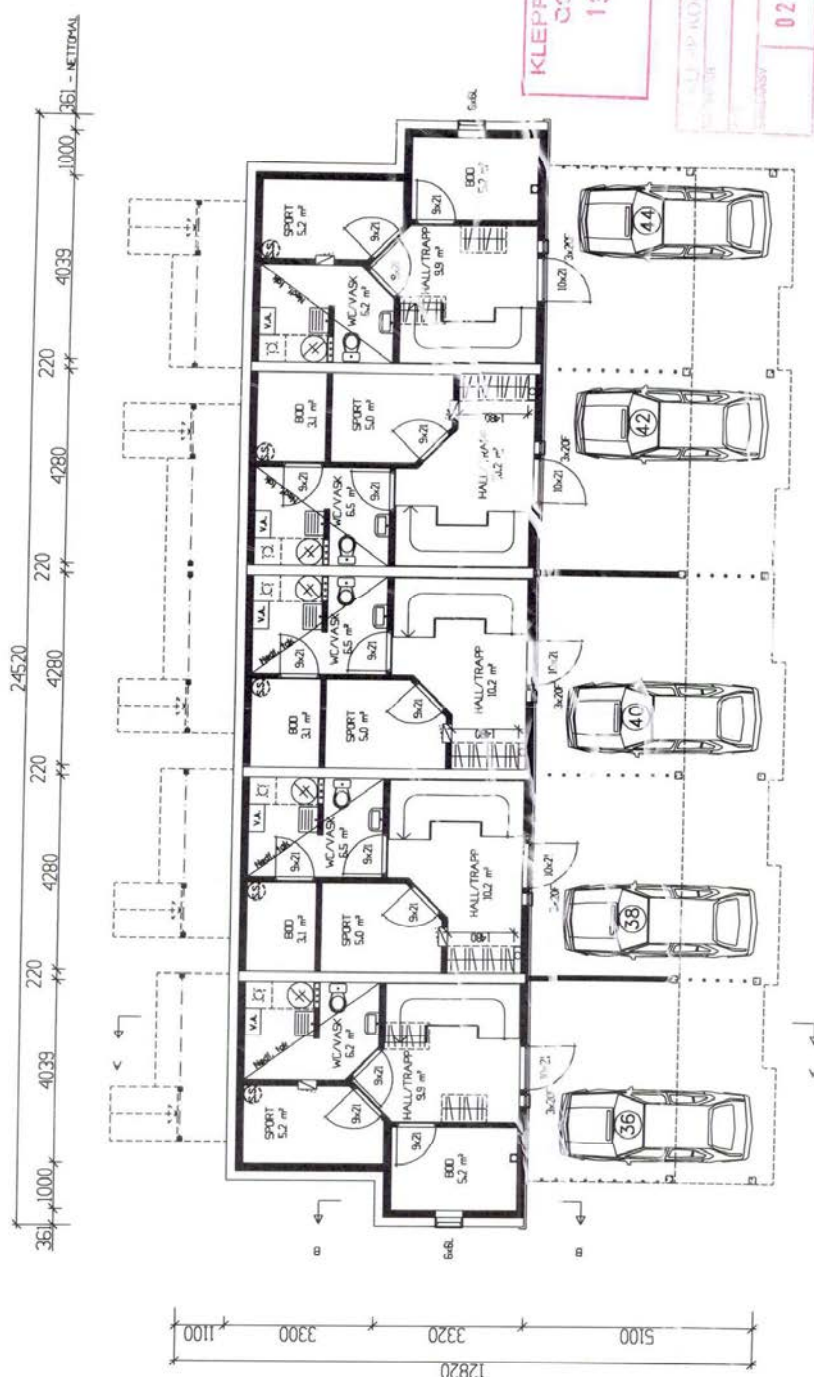
SD = SYNLIC DRAGER
C = SKULT DRAGER
E = BREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINN
F = FAST KARM

502

BEARBEJDET AV

10-816

TEGNETE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSFAVNER.



KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 13 NOV. 2006

02 NOV. 2005
 10/1424

REV. VEDEL VENTILASJON
 BYGGFELDKINGSTEGNING, KIRKØEN, UTV. SØPPELBOD

REV.	BESKRIVELSE	SEDN.	DATO
C	REV. VEDEL VENTILASJON	GP.	18.05.2006
B	BYGGFELDKINGSTEGNING, KIRKØEN, UTV. SØPPELBOD	GP.	13.01.2006
A	REV.	GP.	01.03.2005

MALESTOK	DATO	27.01.2005
TEGN. GP.	TEGN. GP.	
KONTR.	KONTR.	
TEGN. NR.	TEGN. NR.	501
PRODUKT NR.	PRODUKT NR.	1382
BEARBEJDET AV	BEARBEJDET AV	

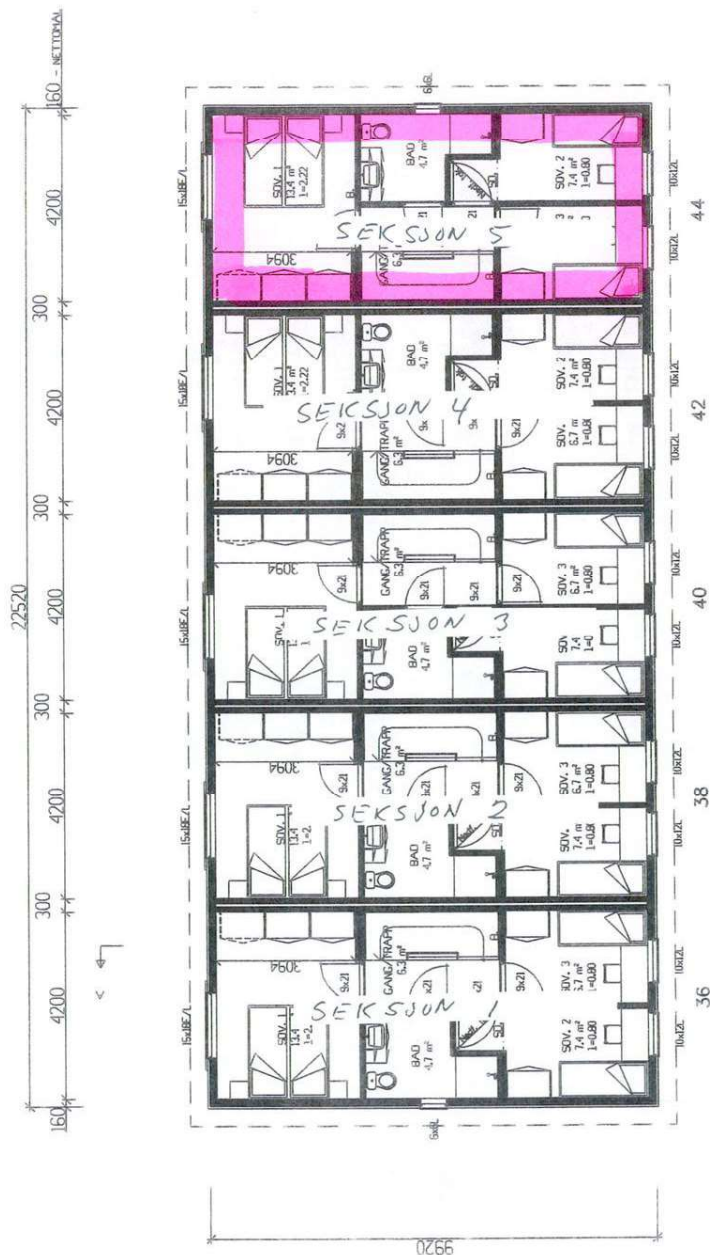
TILTAKSHVER: BLOCK WATNE AS							
BYGGERPÅS: KVEDNADALEN 36-44, KSS-B2, KLEPP KOMM.							
TEGNTYPE: PLAN UETASJE							
ARKITEKT		KONSULENT REKKEHUS					
Block Watne							
TEKNISKE MA. HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSFAVER.							

	LEL. NR. 1	LEL. NR. 2	LEL. NR. 3	LEL. NR. 4	LEL. NR. 5	GR.FLATE =	BYA =	2.ETASJE	1.ETASJE	SUM

SD = SYNLIC DRAGER
 D = SKULT DRAGER
 B = BAREVEGG
 1 = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINN
 F = FAST KÅPEL



S0 = SYNLIG DRAGER
 0 = SKJULT DRAGER
 B = BAREVEGG
 1 = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINN
 F = FAST KARM



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2006

REV. BESKRIVELSE		SIGN.	DATE	GP.
C REV. VEDR. VENTILASJON		HALESTOKK	DATE	GP.
B BYGGEMELDINGSTEGNING, KIRKGEN, UTV. SØPPELBOD		TEGN.	GP.	
A		KONTR.	TEGN. NR.	
TILTAKSHAVER: BLOCK WAYNE AS		PROSJEKT NR.	1382	503
BYGGEPASS: KVEDNADALEN 36-44, KSS-DE, KLEPP KOMM.		ARKTEKT	BLOCK WAYNE AS	BEARBEJDET AV
TEGNTYPE 1 PLAN 2. ETASJE		INSTRUMENT	REKKEHUS	
TEGNERE: H. HVERKEN F. ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.				

SO = SYNLIG DRAGER
O = SKULT DRAGER
B = BÅRE/VEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKE/VINDU
F = FAST KARM

Klepp kommune

LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Block Watne AS
Morenefare 1
4340 BRYNE

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
06/1196-12	6009/08	GNR 10/0424	LU/LU/KH	14.03.2008

BOLIGBYGG OG SØPPELBOD - 10/424 - BLOCK WATNE AS FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 11.03.08.
Igangsettingstillatelse er gitt i delegert sak 436/06 den 04.10.06.

Gjelder:	Boligbygg med 5 boenheter og søppelbod
Byggested:	Kvednadalen 36-44, 4353 Klepp stasjon
Tiltakshaver:	Block Watne AS
Ansvarlig søker:	Block Watne AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 14.03.2008



Kristian Harestad
avd.ing

Retureres etter tinglysning til

864969682 Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Dagbok nr. 924415
Begjæring om Tinglyst 13/11-07
☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1120	Klepp Kommune	10	424		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org. nr. 4)	Navn	Ideell andel
241168 [REDACTED]	Arnt Ove Engelsvoll	1/1

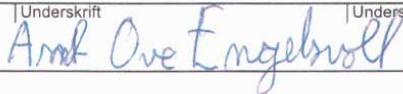

Doknr: 924415 Tinglyst: 13.11.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Underskrift	Underskrift
14.9.07	Arnt Ove Engelsvoll	

Side 1 av 8

3. Begjæring

Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	106	BG	61			
2	B	103	BG	62			
3	B	103	BG	63			
4	B	103	BG	64			
5	B	106	BG	65			
6				66			
7				67			
8				68			
9				69			
10				70			
11				71			
12				72			
13				73			
14				74			
15				75			
16				76			
17				77			
18				78			
19				79			
20				80			
21				81			
22				82			
23				83			
24				84			
25				85			
26				86			
27				87			
28				88			
29				89			
30				90			
31				91			
32				92			
33				93			
34				94			
35				95			
36				96			
37				97			
38				98			
39				99			
40				100			
41				101			
42				102			
43				103			
44				104			
45				105			
46				106			
47				107			
48				108			
49				109			
50				110			
51				111			
52				112			
53				113			
54				114			
55				115			
56				116			
57				117			
58				118			
59				119			
60				120			
Sum tellere: 521				= nevner: 521			

Dato	Underskrift	Underskrift
		

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Klepp kommune org.nr 864 969 682/ Klepp Energi AS org.nr 977 285 712 / Jæren kabelnett org.nr 982 106 036, har rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene sine ledninger for vann, avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master, skilistolper og kabelskap som står på eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde /lekeplass.
Eiendommen har gjerdeplikt mot alle sider.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

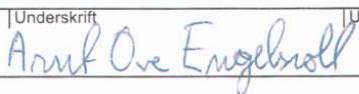
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Dato	Underskrift	Underskrift
		

Sted Klepp St, Dato	Ektefelle/registrert partner
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
<i>Arnt Ole Engelsen</i>	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)
 Sted , Dato
 Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr Bnr Festenr Snr Kommune
 10 424 1120 Klepp

Sted Kleppe, Dato *16.10.2007*
 Stempel og underskrift



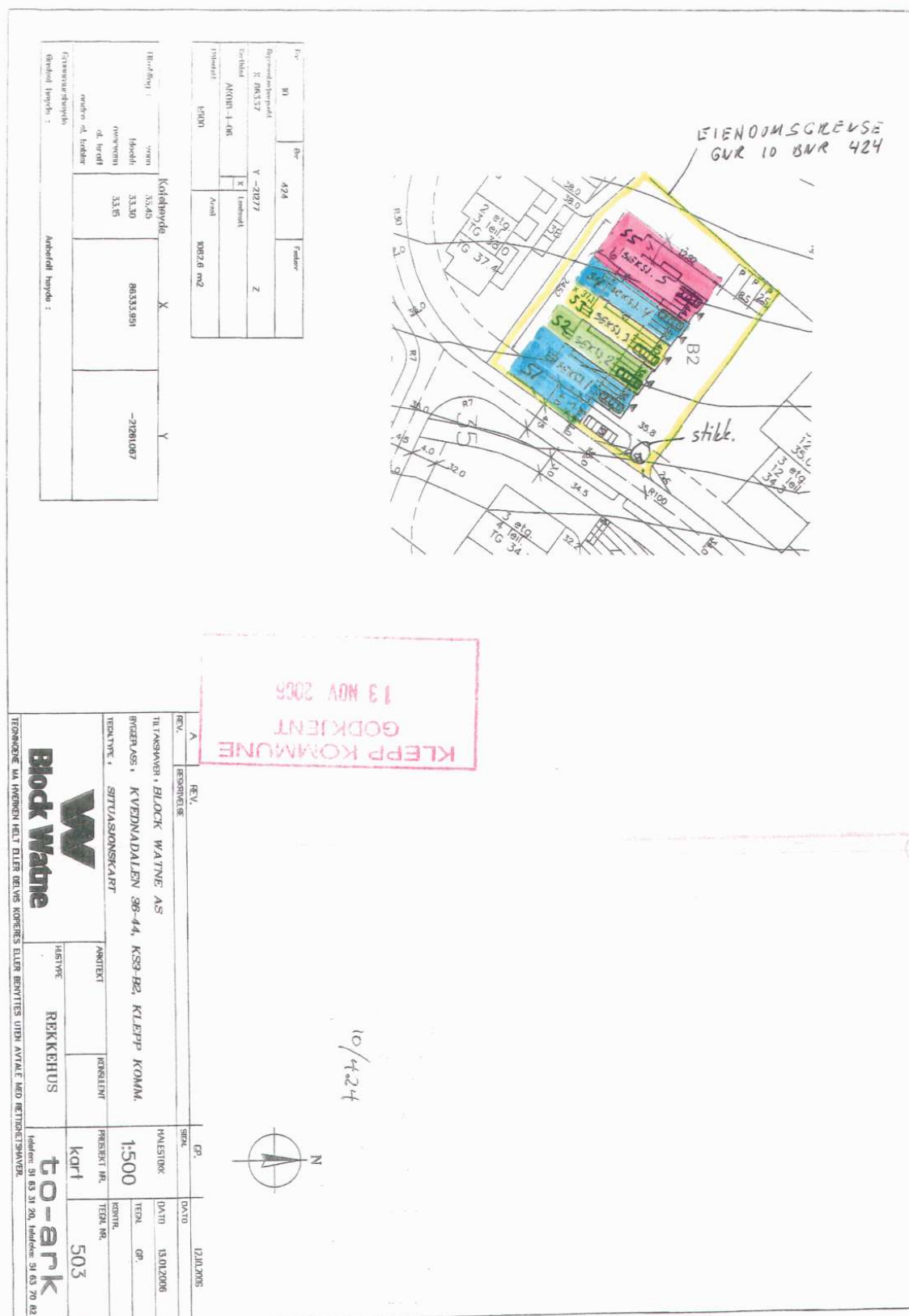
KOMMUNALSJEF
 LOKAL UTVIKLING

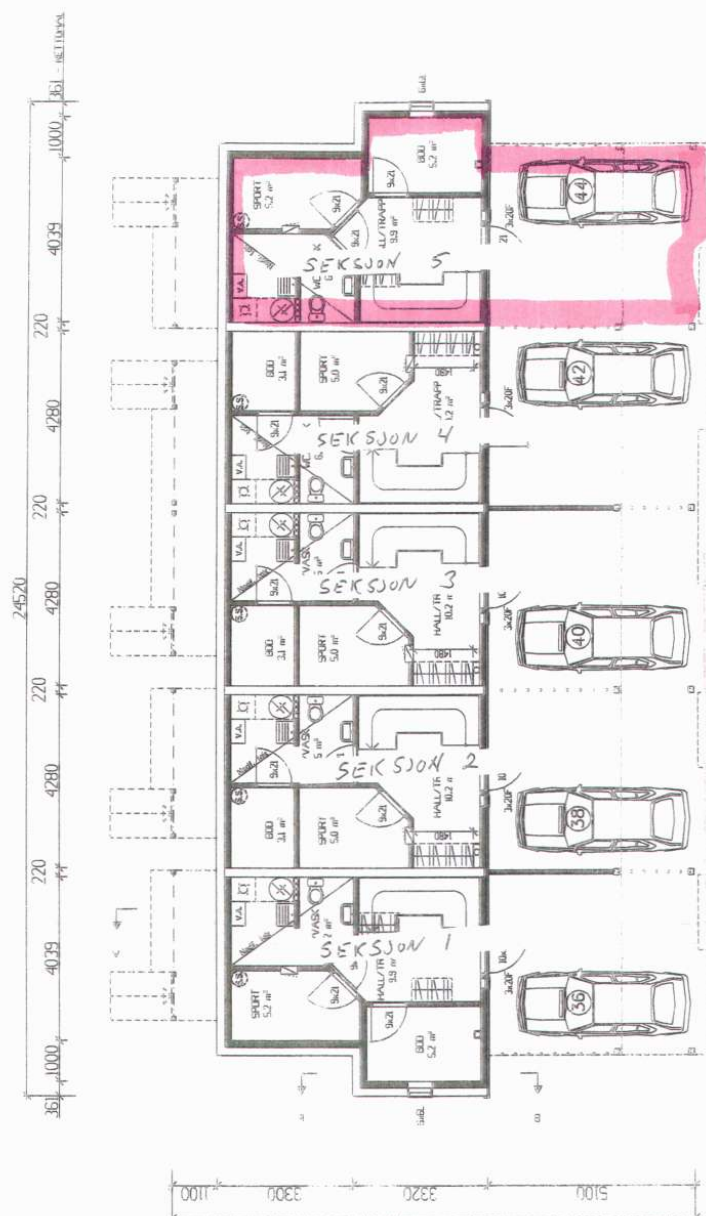
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Underskrift	Underskrift
	<i>Arnt Ole Engelsen</i>	



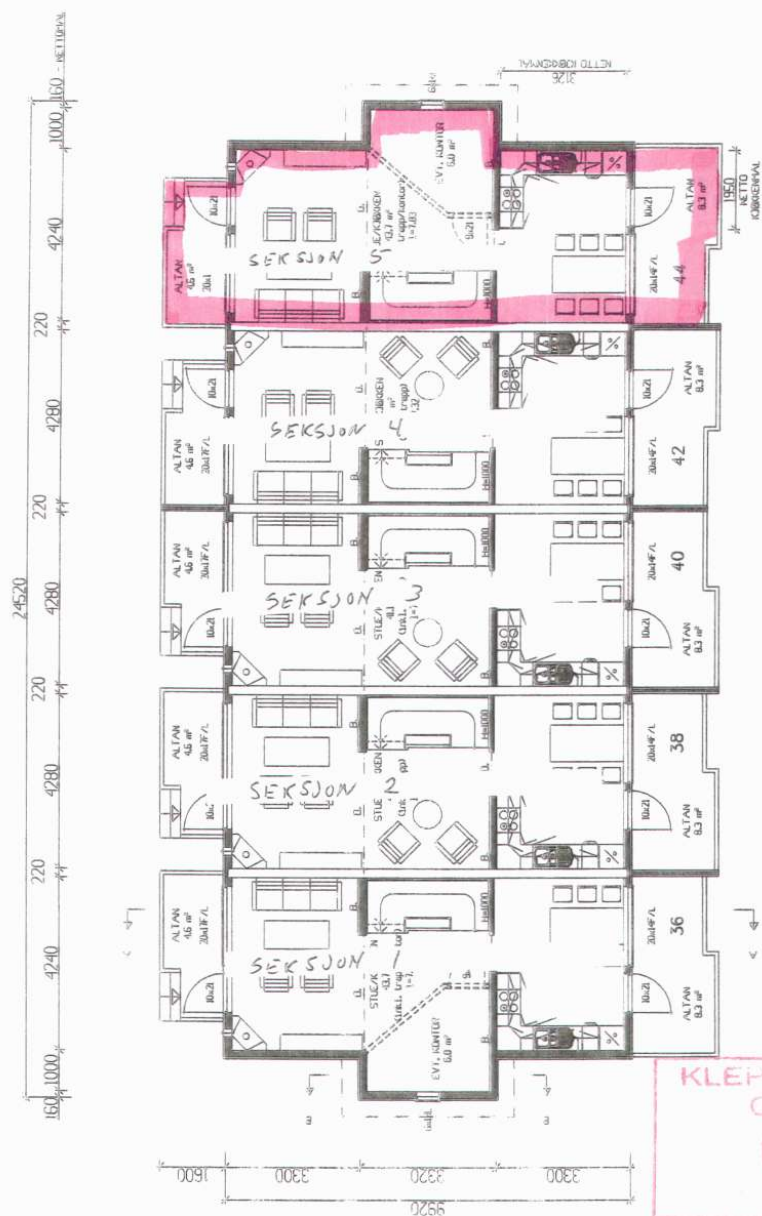


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV 2006

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAGERVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUGJEVINDU
C = FAST KASH

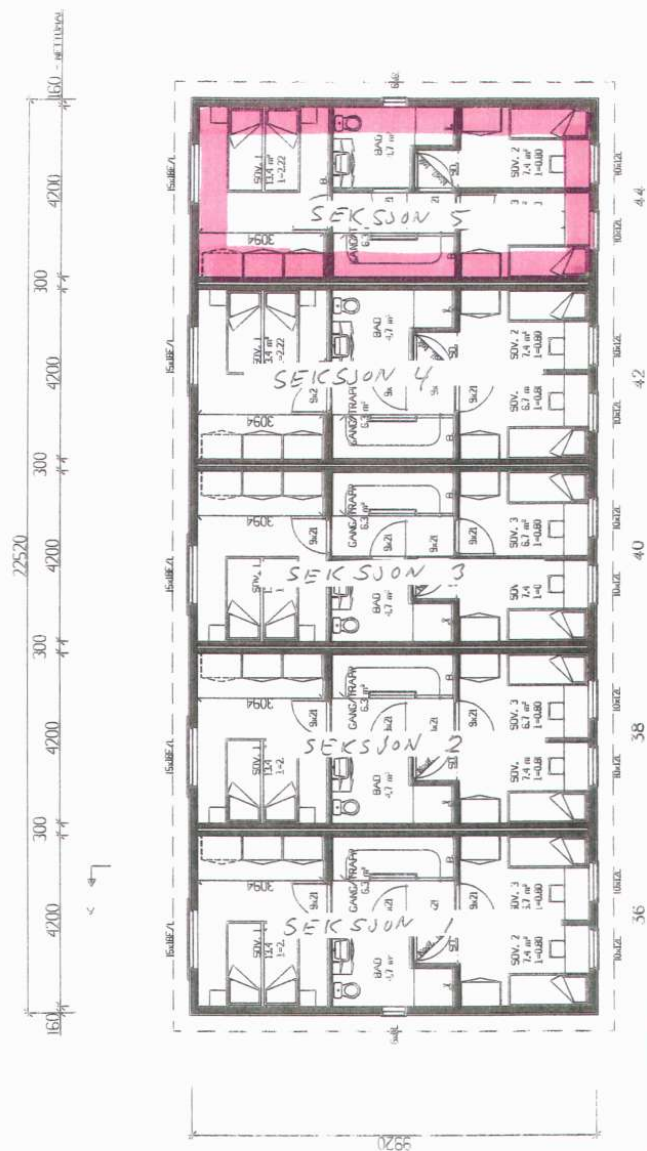
[illegible]

	UETASE	LETASE	2ETASE	SUM
LEL NR. 1	274 m ³	438 m ³	40.3 m ³	111.5 m ³
LEL NR. 2	76.2 m ³	41.3 m ³	40.3 m ³	107.8 m ³
LEL NR. 3	76.2 m ³	41.3 m ³	40.3 m ³	107.8 m ³
LEL NR. 4	76.2 m ³	41.3 m ³	40.3 m ³	107.8 m ³
LEL NR. 5	274 m ³	438 m ³	40.3 m ³	111.5 m ³
GRFLATE =				1957 m ³
DW. =				190.8 m ³



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV 2006

[illegible]



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 NOV. 2006

KOMMUNE
DKJENT

NOV. 2006

30 AUG. 2003

10/424

C	REV. VEDR. VENTILASJON	REV.	RESERVEISE	SØK	UP.	HULL/ÅR
B	STYGGELINGSSTEDING, KJØKKEN, UTV. SUPPELØD	REV.			UP.	1/01/2006
A					UP.	01/01/2005

TELASHANDB. BLOCK WATNE AS

BRUGERAS: KVEDNADALEN 38-44, KSS-BE, KLEPP KOMM.

TEKSTTYPE: PLAN 2ETAS/E

Block Watne

ANRDET

BLOCK WATNE AS

INSTYPE

INDELENT

REKKEHUS

PRODUKT NR.

1382

TEKSTTYPE: PLAN 2ETAS/E

TEKST NR.

503

BRUKERAS: KVEDNADALEN 38-44, KSS-BE, KLEPP KOMM.

TEKSTTYPE: PLAN 2ETAS/E

TEKST NR.

503

BRUKERAS: KVEDNADALEN 38-44, KSS-BE, KLEPP KOMM.

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/10/424/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

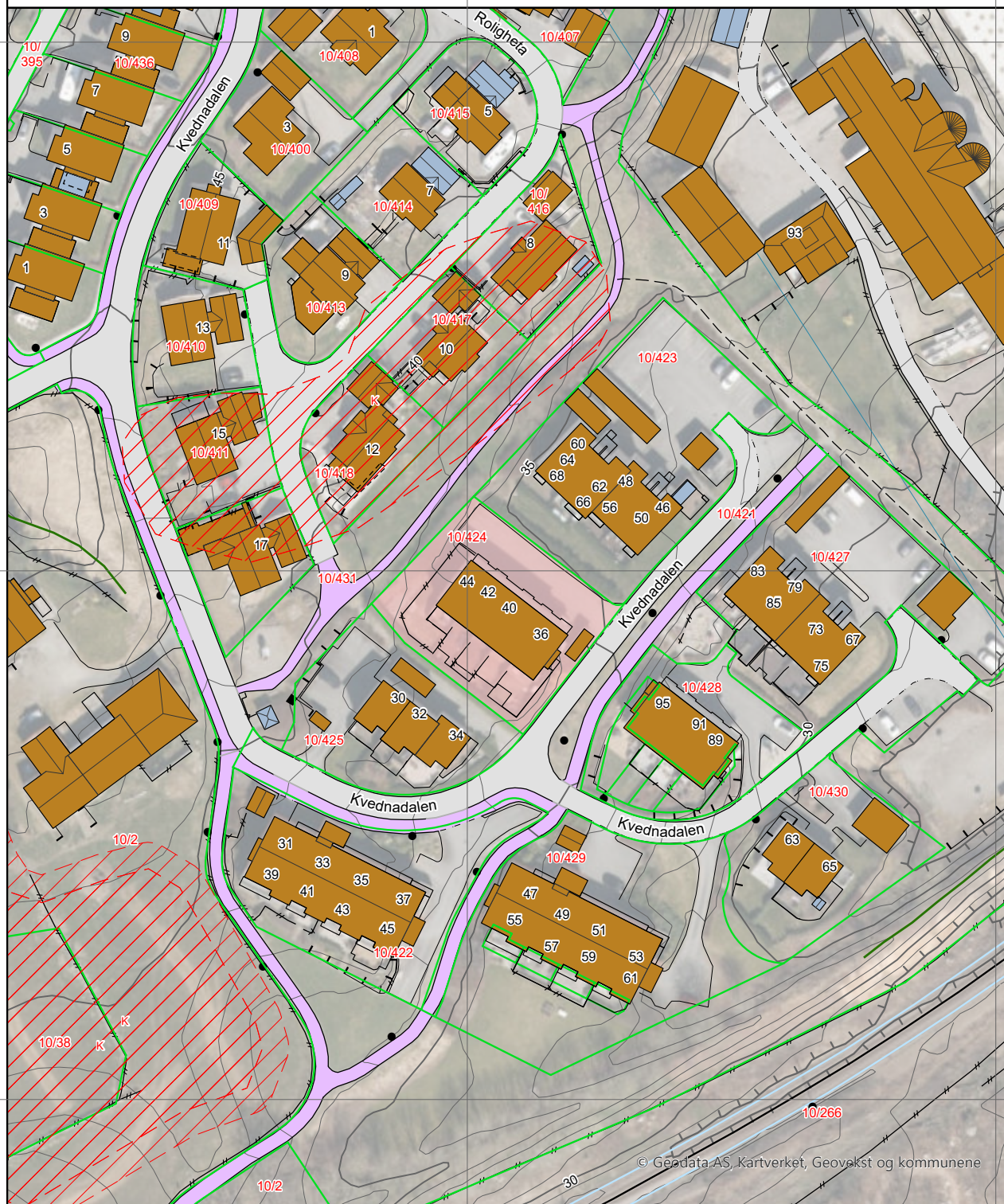
— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 25.11.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/10/424/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 25.11.2025



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

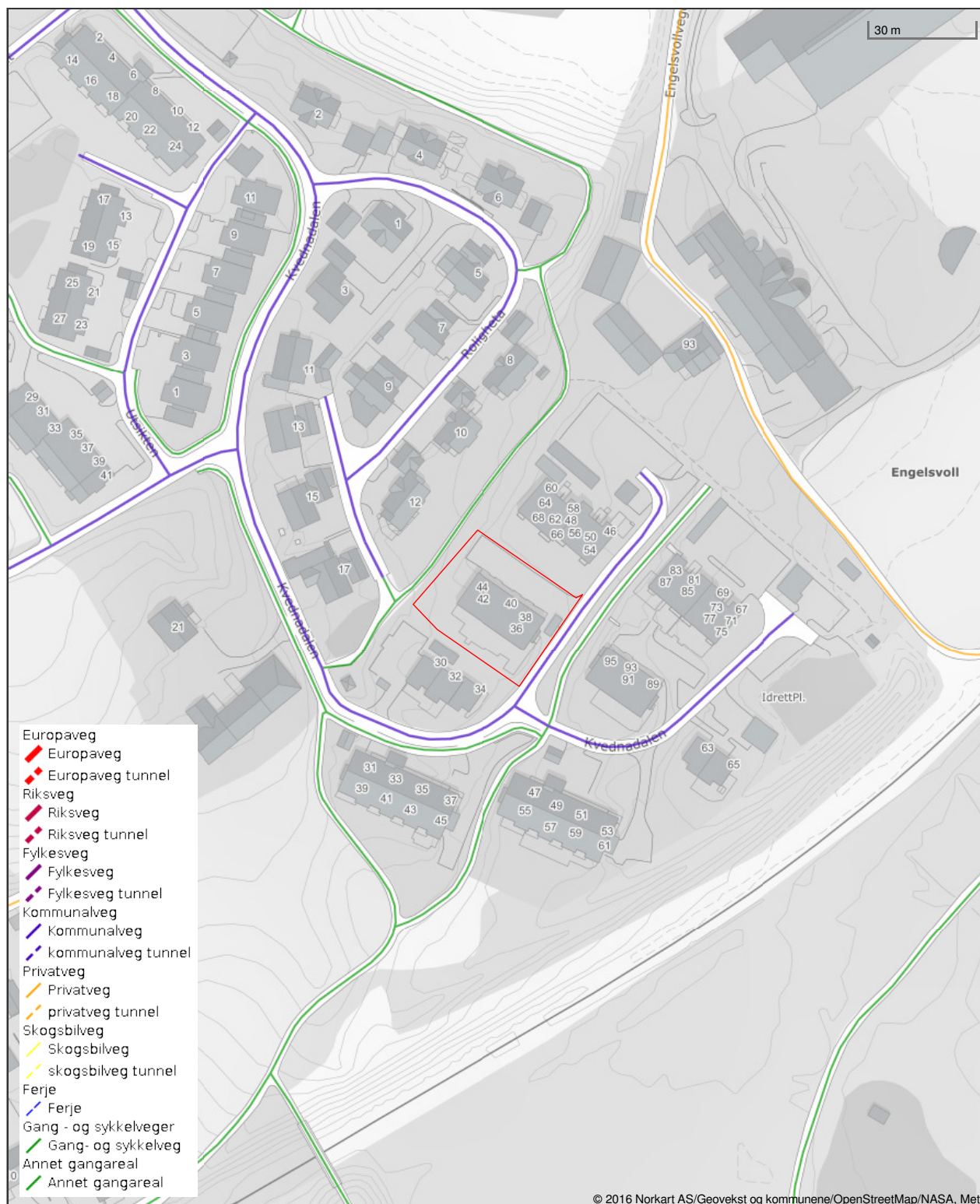
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 10/424//

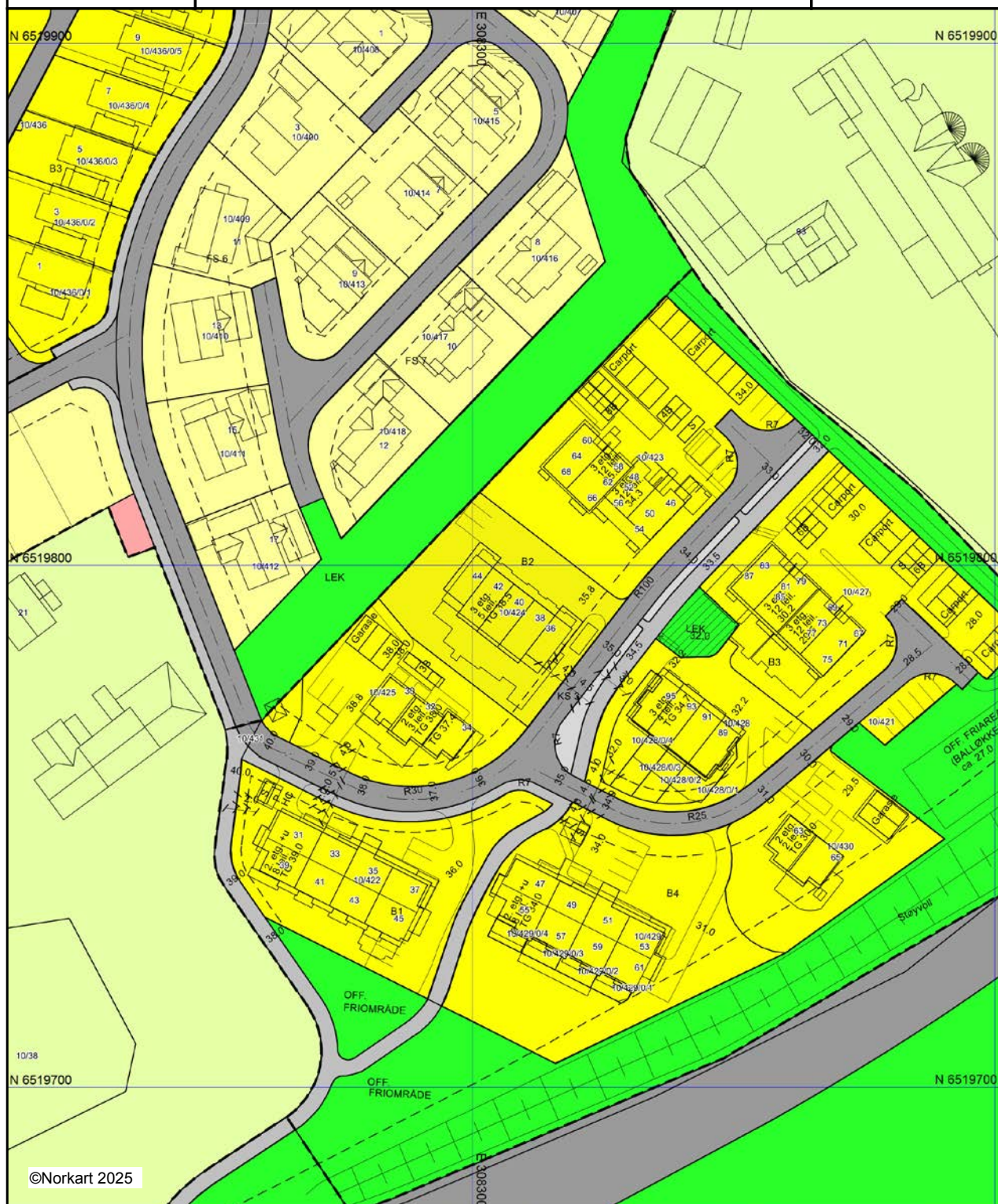




Eigedom: 10/424/0/3
Adresse: Kvednadalen 40
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000



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 småhusbuseiendom
-  Konsentrert småhusbuseiendom

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

-  Kjøraveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

-  Friområde
-  Anlegg for lek
-  Anna friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Parkbelte i industristok
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiendom
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Abc
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



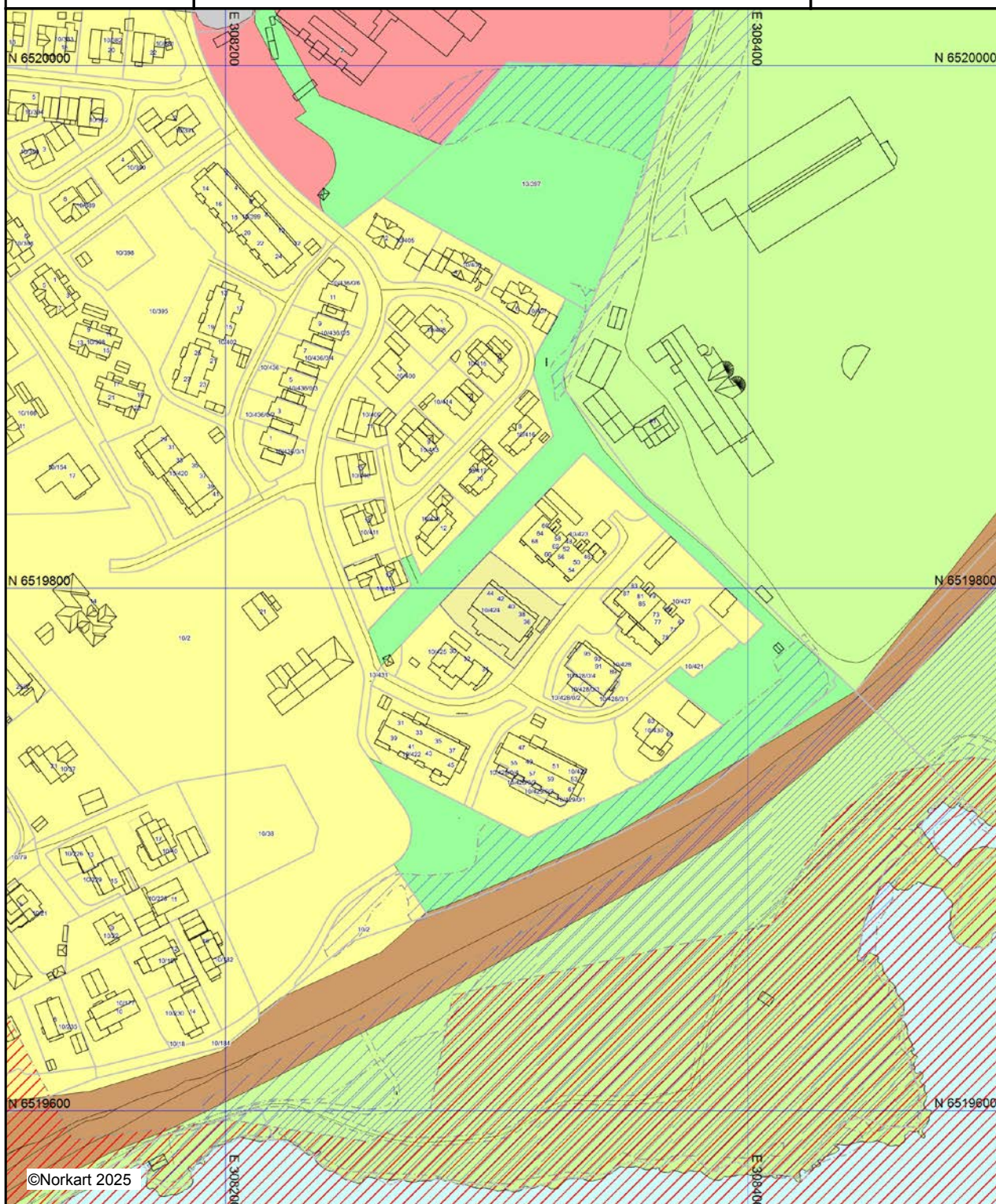
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/424/0/3
Adresse: Kvednadalen 40
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privatt tenesteyting - 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 friluftsmål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Jernbane - noverande

VEDTEKTER**SAMEIET****Kvednadalen 36-44
Klepp kommune****1. Eiendommen og eierforholdet.**

Eiendommen gnr 10 bnr 424 i Klepp kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Kvednadalen 36-44

Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det er tilknyttet 5 boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil iht. beskrivelse.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Seksjon nr.	leil.nr.	Sameiebrøk	Adresse
1	1	106	Kvednadalen 36, 4353 Klepp st.
2	2	103	Kvednadalen 38, 4353 Klepp st.
3	3	103	Kvednadalen 40, 4353 Klepp st.
4	4	103	Kvednadalen 42, 4353 Klepp st.
5	5	106	Kvednadalen 44, 4353 Klepp st.
<u>SUM</u>		<u>521</u>	

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene kan ikke nyttes til annet enn boligformål.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dersom det etter styrets skjønn

foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Garasjeanlegg.

Hver seksjon har carport ved egen bolig iht. tegning og situasjonskart.

Gjesteparkering

De utvendige parkeringsplasser på gnr 10 bnr 424 skal tjene sameiernes felles bruk.

Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er unndratt de andre sameiernes bruk.

Renovasjonsareal.

Det er satt av areal og bygges omramming innenfor gnr.10/bnr. 424 for felles dunker for søppel. Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av avfallsrom. Vedlikehold besørges av sameiet. Endringer krever vedtektsendringer.

Endring av fasadeuttrykk.

Endring av fasadeuttrykk så som montering av utvendige antenner/parabolantenn, markiser, leegger, innglassing av terrasser/balkonger, hagestuer etc. og andre forandringer av bygningenes fasade kan ikke skje uten sameiermøtet / styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike innretninger skal monteres på bygningskroppen.

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

Overdragelse og utleie av seksjonen, samt bruksoverlatelse -utlån av hele seksjonen uten vederlag -, skal meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ved opptak av husstandsmedlemmer er godkjenning ikke nødvendig.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen m.m. jfr. eierseksjonsloven § 22.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et akonto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

Akonto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

For dette skal der opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. Mislighold.

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen.

I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks - måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier.

Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.

Innkalling foretas av styret med minst 8 -åtte- dager og høyst -20- dagers varsel.

Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 -tre- dagers varsel.

Ordinært sameiermøte - årsmøte – skal holdes hver år innen utgangen av april måned. Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:

- a) Styrets årsberetning.
- b) Godkjenning av styrets årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og styrets leder.

II-Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på minst 3 - tre – medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

Styrets leder velges særskilt.

Hertil skal det velges en vararepresentant.

Styret velges for 2 -to- år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til nødvendig antall styremøter og leder møtene.

Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

8. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

-o0o-

Sted: Bryne

Dato : 3/12-2007

Rønnveg Størdal
Kjøper signatur

Kjøpers signatur

Seksjon nr.: 5

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Kvednadalen 36-44 ble avholdt den 13/11 2025 i Kvednadalen 40.

Til stede var

1. Magnus Rentsch Ersdal, styreleder
2. Hanne Merete Gilje, styremedlem og kasserer
3. Kari Mette Salen, styremedlem
4. Tekin Bal, styremedlem
5. Muhammad Fadel Kuj, styremedlem

Samtlige andeler var dermed representert.

Magnus Rentsch Ersdal ble valgt som møteleder.

Dagsorden og innkalling ble godkjent av årsmøtet.

Følgende ble behandlet:

Sak 1 åpning av møtet og notering av deltakere.

- Alle andeler var representert.

Sak 2 Forsikringssak taket.

- Andelene ble informert, og nødvendige avklaringer ble bestemt.

Sak 3 Informasjo om innbetalinger.

- Alle andelene betaler det de skal.
- Diskusjon om økning av månedlig inskudd, diskusjon taes opp igjen på neste møte.

Sak 4 Valg av styre.

- Det ble enstemmig valgt følgende styre:

Styrets leder	Hanne Merete Gilje
Styremedlem og kasserer	Muhammad Fadel Kuj
Styremedlem	Tekin Bal
Styremedlem	Kari Mette Salen
Styremedlem	Magnus Rentsch Ersdal

Sak 5 Felles gjøremål.

- Det ble informert om dugnader, søppelsortering, og måking av snø.
- Måking blir fordelt på tur.

Sak 6 Sameie-pris på bredbånd

- Sameiet ønsket ikke felles bredbåndavtale.

• Det ble informert om dugnader, søppelsortering, og måking av snø.

• Måking blir fordelt på tur.

Sak 6 Sameie-pris på bredbånd

• Sameiet ønsket ikke felles bredbåndavtale.

Signatur / godkjenning protokoll

Husstand / representant	Signatur
Kvednåden 36 Tekin Bal - Styremedlem	
Kvednåden 38 Kari Mette Salen - Styremedlem	Kari Mette Salen
X Kvednåden 40 Hanne Merete Gilje - Styreleder	Hanne Merete Gilje
Kvednåden 42 Muhammad Fadel Kuj - Styremedlem	Muhammad Fadel Kuj
Kvednåden 44 Magnus Rentsch Ersdal - Styremedlem	Magnus Rentsch Ersdal

2 / 2

Nabolagsprofil

Kvednadalen 40 - Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Klepp stasjon Linje L5	7 min 0.6 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	7 min 0.7 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.5 km

Skoler

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Orstad skule (1-10 kl.) 327 elever, 26 klasser	7 min 3.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 7.8 km

«Greie mennesker rundt deg, variert alder på barna. Nærhet til skole, barnehage, butikk, tog/buss og friluftsområder som natursti.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

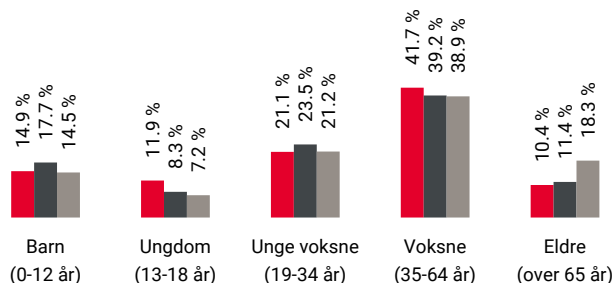
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engelsvoll	1 468	585
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.5 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 3 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Klepp St Post i butikk	10 min 0.9 km
Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	5 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

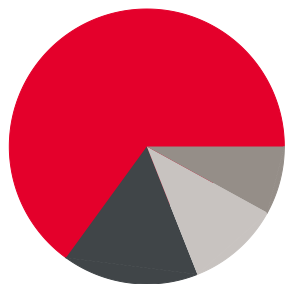
⚽ Kvednadalen KS 3 grusløkke 1 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Kvednadalen nærmiljøanlegg ballbane 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🚴 Jæren SportMed 7 min 🚗

🚴 MOVA Klepp 9 min 🚗

Boligmasse



65% enebolig
16% rekkehus
8% blokk
11% annet

«Rolig, trygt for barna, gode friluftsområder, kort vei til skole barnehage, perfekt bosted»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Europpris Øksnevad

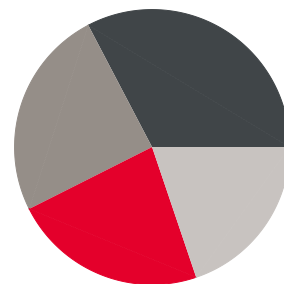
5 min 🚗



Klepp apotek

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
33% 6-12 år
25% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



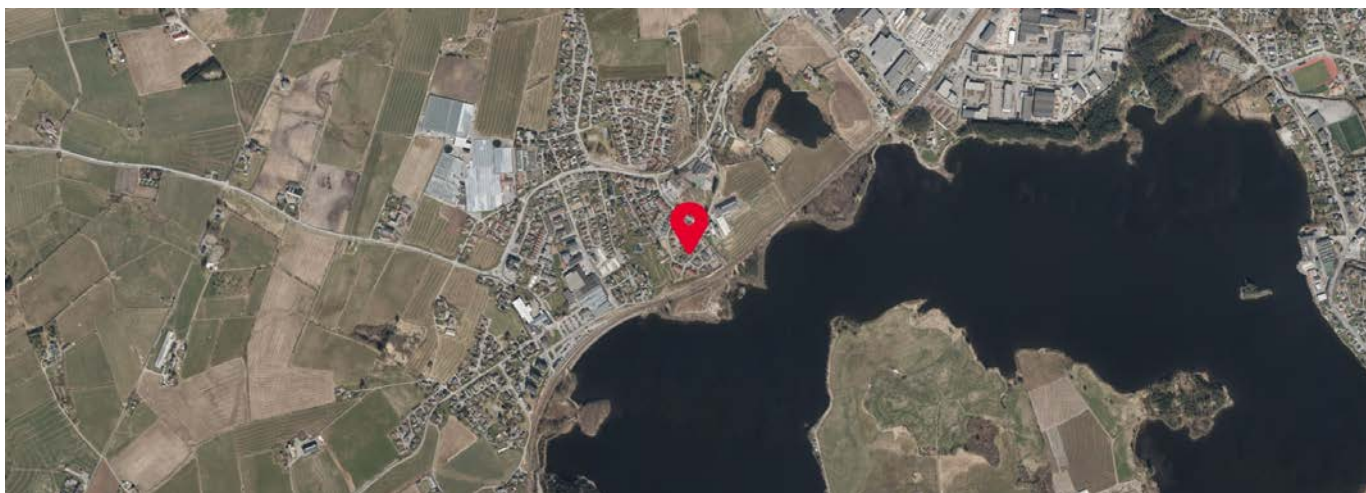
0%

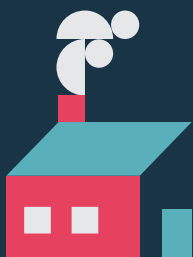
43%

Engelsvoll
Kvernaland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Kvednadalen 40
4353 KLEPP STASJON

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre