

aktiv.



Utsikten 27, 4353 KLEPP STASJON

**Trivelig 3-roms leilighet med god
planløsning og solrik balkong
Parkering og bod**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Daniel Mossige

Mobil 406 12 548

E-post daniel.mossige@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Åshild Håøy Severson
Egil Lars Knudsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 71/79 kvm
Tomtstr.: 1484.5 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 402
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1403260236

Lys og lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet på Klepp stasjon

Velkommen til Utsikten 27!

Dette er en lys og praktisk leilighet med god planløsning, fine oppbevaringsmuligheter og romslig balkong. Leiligheten ligger i rolige omgivelser på Klepp stasjon, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.

Kort fortalt:

- Lys og trivelig stue med utgang til solrik balkong
- Kjøkken fra Huseby med gode arbeidsflater og plass til spisebord
- Praktisk bad med varmekabler i gulv og dusjløsning
- Eget teknisk rom/vaskerom
- To soverom med gode møbleringsmuligheter
- Bod samt lagringsplass på kaldloft
- Rolig og barnevennlig boligområde
- Parkering like ved boligen

Innhold: Gang, bad, teknisk rom/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom. Utvendig bod samt balkong.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	57
Nabolagsprofil	101
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 8 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1484.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte parkeringsarealer.

Beliggenhet

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

Området er rolig og veletablert, noe som gjør beliggenheten barnevennlig og ideell for barnefamilier. Kort avstand til skole og barnehage. Her har man lekeplasser og koselige uteområder. Flotte turområder i nærheten, med bla. turstier rundt Frøylandsvatnet med Midtgardsormen som høydepunkt.

Det er kort avstand til skole, som for eksempel Engelsvoll skule og barnehage. Nærmeste butikk er Coop Extra Klepp Stasjon som har post i butikk. Engelsvoll ballbinge er også i nærheten for de som ønsker å være aktive.

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

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

KS Bygg - Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler av tre. Undertak er utført med asfaltimpregnerte trefiberplater/asfaltplater. Konstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelig loft.

Vinduer: Vinduer består av malte trekarmen-/rammer med 2-lags isolerglass. Vinduer er datert 2003.

Dører: Ytterdør er fabrikkert av Ekodoor Nordbo. Balkongdør er fabrikkert av Nordan og er datert 2003. Begge dører fremstår som malte ytterdører/balkongdører i treutførelse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkongen er utført i trekonstruksjon

med terrassebord som dekke og rekkverk av tre. Konstruksjonen fremstår som understøttet og festet til yttervegg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, basert på bygningens konstruksjonstype og opplysninger innhentet ved befarings.

Pipe og ildsted: Leiligheten har elementpipe med mulighet for tilkobling og montering av ildsted.

BOD

Bod er oppført med grunnmur av betong og lett bindingsverk i tre. Yttervegger er utvendig kledd med trekledning. Tak er tekket med takstein. Bygningen er uisolert.

Det registreres bulk/bule i boddør, trolig som følge av fuktpåvirkning.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert spor i isolasjonen rundt lufting for avløp/kloakklufting på loft, som indikerer tidligere museaktivitet. Forholdet er også omtalt i egenerklæringen, hvor det er opplyst at det tidligere har vært mus på loftet, men at dette skal være utbedret. Ved befarings ble det ikke registrert synlige museekskrementer.

Konsekvens/tiltak: Berørt isolasjon bør kontrolleres og eventuelt skiftes eller rengjøres.

Mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr til loftet bør kontrolleres og tettes ved behov, for å redusere risikoen for ny aktivitet, lukt, hygieniske ulemper og skade på isolasjon eller tekniske føringer.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert rust/korrosjon på utvendige skruer til vindusventilene.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på beslag og tetningslister, samt risiko for fuktskader som følge av manglende tetting.

Rust på utvendige skruer til vindusventilene kan over tid medføre svekkelse av innfesting og misfarging på omkringliggende overflater. Skruer bør kontrolleres og skiftes ved behov. Det anbefales bruk av korrosjonsbestandige skruer ved utskifting.

Dører

Det er påvist andre avvik.: Det er registrert noe rust/korrosjon på hengslene.

Dørhåndtaket er noe løst på både ytterdør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak: Rust på hengslene kan over tid føre til redusert funksjon og økt slitasje. Hengslene bør rengjøres, smøres og overflatebehandles for å forhindre videre korrosjon. Utskifting bør vurderes dersom funksjonen er svekket, for å unngå at dørene ikke lenger fungerer som forutsatt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert skjevhet/fallavvik på balkongen, målt til ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Skjevheten bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedring av bærekonstruksjon og innfesting.

Dersom skjevheten skyldes setninger eller deformasjon, kan dette medføre redusert bæreevne og økt risiko for ytterligere skade på konstruksjonen.

- Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke registrert anbefalt oppkant på 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å oppfylle anbefalte krav. Manglende oppkant øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Membranløsningen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til slitasje eller lekkasje, for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Over halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning

Dusjdørene er trege å lukke grunnet manglende beslag til skinnen i bunn.

Konsekvens/tiltak: Dusjdørene bør utbedres ved å montere manglende beslag til skinnen i bunn, slik at de fungerer som tiltenkt.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for vannlekkasje utenfor dusjsonen.

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder i overflater. Det er registrert fuktmerker under benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Det ble kontrollert med fuktindikator på

befaringstidspunktet, uten registrerte utslag.

Konsekvens/tiltak: Fuktmerker indikerer tidligere eller mulig periodisk fuktpåvirkning/lekkasje. Selv om det ikke ble registrert utslag med fuktindikator ved befaringsbør området holdes under oppsyn.

Eventuelle fuktskadede overflater bør utbedres eller skiftes ved behov, for å redusere risikoen for videre skade på kjøkkeninnredningen og underliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder fremstår som eldre enn 20 år, men produksjonsår er ikke sikkert avlest eller dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til alder og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på produksjonsår for å avklare alder og forventet levetid på varmtvannsberederen.

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader.

TG3

Vannledninger

Det drypper fra rørskjøter. Det registreres drypp/lekkasje fra samlestock i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak: Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. Lekkasje i fordelerskap bør utbedres av rørlegger for å hindre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Skap og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning, da lekkasje kan føre til skjulte skader og økt risiko for mugg- og råteutvikling.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Nåværende brannslukker er utgått på dato og må byttes ut for å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent feil eller mangler ved boligen utover det som fremkommer av tilstandsrapporten. Det opplyses likevel om at dusjdørene på badet er noe defekte.

Videre opplyses det at det i 2024/2025 ble registrert muselort på loft, angivelig som følge av skadet musebånd ved arbeid utført av nabo. Musebånd er senere skiftet og forholdet opplyses utbedret. Det har også vært satt ut musefeller uten fangst.

Selger opplyser også at motor til avtrekksvifte på kjøkken ble skiftet av fagperson tidlig på 2010-tallet.

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen. Boligen selges med boligselgerforsikring.

Innhold

Velkommen til Utsikten 27!

En lys og praktisk leilighet med attraktiv beliggenhet på Klepp stasjon. Her får du en lettstelt bolig med god planløsning, fine oppbevaringsmuligheter og en romslig balkong med luftig utsyn. Leiligheten passer godt både for førstegangskjøpere, pendlere og deg som ønsker en oversiktlig og enkel hverdag.

Leiligheten ligger i en firemannsbolig og har en gjennomgående planløsning som gir en god romfølelse. Overflatene fremstår lyse og innbydende, med malte vegger og himlinger kombinert med gulvbelegg med parkettmønster. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp og bidrar til en trivelig atmosfære.

Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og har praktisk tilknytning til boligens øvrige rom. Videre kommer man inn i en lys og hyggelig stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra er det utgang til balkongen, som har god plass til utemøbler og sosiale soner. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har innredning fra Huseby med glatte fronter og gode arbeidsflater. Det er fliser mellom benkeplate og overskap og kjøkkenet er utstyrt med integrert funksjonalitet som gjør det både praktisk og hyggelig i bruk. Det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkken og stue.

Badet er funksjonelt utformet med våtromsbelegg på vegger og gulv, dusjløsning, servant med innredning og veggskap. Det er varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort i hverdagen. I tillegg disponerer leiligheten et eget teknisk rom/vaskerom, som gir praktiske løsninger for oppbevaring og klesvask.

Leiligheten har to soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til garderobeløsning og dobbeltseng, mens det andre rommet passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Det medfølger utvendig bod med gode lagringsmuligheter, samt tilgang til lagringsareal på kaldloft. Parkering skjer like ved boligen.

Totalt sett er dette en innholdsrik og lettstelt leilighet med god beliggenhet og praktiske løsninger, perfekt for deg som ønsker en enkel bolig med lave

vedlikeholdsbehov og nærhet til fasiliteter og kollektivtransport.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres særlig til å sette seg inn i forhold som er gitt TG3 (store eller alvorlige avvik) samt TG2 (avvik som kan kreve tiltak). Rapporten må leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

Tilstandsrapporten viser totalt 1 forhold med TG3 og 8 forhold med TG2. Det er ingen registrerte forhold med TG IU (ikke undersøkt).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner – Vannledninger:

Det er registrert drypp/lekkasje fra samlestock i fordelerskap. Forholdet bør utbedres av rørlegger for å hindre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er oppgitt til kr 20.000 – 100.000.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig – Takkonstruksjon/loft:

Det er registrert symptomer på tidligere museaktivitet på loft. Berørt isolasjon bør kontrolleres og eventuelt skiftes eller rengjøres, og mulige adkomstveier bør tettes ved behov.

Utvendig – Vinduer:

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og det er registrert rust/korrosjon på utvendige skruer til vindusventiler.

Utvendig – Dører:

Det er registrert rust/korrosjon på hengsler samt løse dørhåndtak på ytterdør og balkongdør.

Utvendig – Balkonger/terrasser:

Det er registrert skjevhet/fallavvik på balkong målt til ca. 25 mm. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Våtrom – Bad – Overflater gulv:

Det er ikke registrert anbefalt oppkant ved dørterskel til badet, noe som øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje.

Våtrom – Bad – Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom – Bad – Sanitærutstyr og innredning:

Dusjdørene er trege å lukke grunnet manglende beslag til skinnen i bunn.

Kjøkken – Overflater og innredning:

Det er registrert fuktmerker under benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert utslag med fuktindikator ved befaringstidspunktet, men området anbefales holdt under oppsyn.

Tekniske installasjoner – Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder fremstår som eldre enn 20 år. Produksjonsår er ikke sikkert dokumentert, og høy alder medfører økt risiko for svikt eller lekkasje.

Det bemerkes også at bod vist på byggetegninger er etablert som vaskerom/bod, samt at fremlagte tegninger viser garasje og bod, mens kun bod er oppført ved befaring.

Det er videre registrert at eksisterende håndslukker er utgått på dato og må byttes ut i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Se supplerende tekst og detaljer i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold som fremkommer av salgsoppgaven.

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 hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Felles parkeringsområde utenfor boligene. Her er det også uisolert sportsbod med innlagt strøm

Diverse

- Boligen er tilknyttet OneCall som leverandør av TV og internett. Det er klargjort til Lyse Alitbox fra Klepp Energi.
- Gode solforhold på balkong, varer langt ut på kvelden. Kommer i ca 12-tiden. Solen kommer i 12-tiden.
- Kjøkkenbord og speilkommode kan eventuelt følge med handelen. Dette må presiseres i budskjema.
- Boligen er ikke tilknyttet NorgesPris

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strømforbruk årlig har vært på rundt 7.500kWh. Selger har ikke knyttet seg til NorgesPris

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 570 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 10 570,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 442,67. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 127,35.

Formuesverdi primærbolig

Kr 708 900 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 835 601 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

70/560

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, vedlikehold fasade f.eks til maling og sparing til fremtidige utgifter. Felleskostnadene økte til kr 1.000,- 01.03.2026 fra kr 500,- pga sette av penger til fremtidige utgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet B2 Kvednadalen Ks1

Organisasjonsnummer

928733726

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet B2 Kvednadalen og har en eierbrøk på 70/560. Sameiet består av 8 seksjoner.

Sameiets bygningsmasse er forsikret hos Fremtind, polisenummer 12374621.

Dyrehold er tillatt.

Det er tillatt å leie ut leiligheten.

Det praktiseres ikke krav om styregodkjenning.

Det er dugnad i sameiet etter behov.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet B2 Kvednadalen Ks1

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 402, seksjonsnummer 6 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/10/402/6:

04.12.2003 - Dokumentnr: 10157 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2003 - Dokumentnr: 10157 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: KLEPP KOMMUNE

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2003 - Dokumentnr: 10157 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2003 - Dokumentnr: 10157 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2026 - Dokumentnr: 445626 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

04.12.2003 - Dokumentnr: 10157 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/560

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-8.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.10.2006 At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.10.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Konsentrert

småhusbebyggelse

Reguleringsplan - Id 4181 - Kvednadalen felt KS1 - Ikrafttredelse 21.05.2002
Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen -
Ikrafttredelse 27.03.2023

Adgang til utleie

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

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 790 Interiørveiledning/styling

4 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 090

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Daniel Mossige

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

daniel.mossige@aktiv.no

Tlf: 406 12 548

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

07.05.2026

Velkommen til Utsikten 27

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren AS

Foto: Truls Schaal



Romslig stue med plass til sittegrupper og spisebordsavdeling.



Utgang til solrik balkong.



Solrik balkong med sol fra ca klokken 12 til solnedgang på sommertid.



Solrik balkong.



Stue og kjøkken i en åpen løsning.



Kjøkkenet har innredning fra Huseby med glatte fronter og gode arbeidsflater.



Det er fliser mellom benkeplate og overskap og kjøkkenet er utstyrt med integrert funksjonalitet som gjør det både praktisk og hyggelig i bruk.



Hovedsoverom med god garderobe plass.



Soverom 2.



Badet er funksjonelt utformet med våtromsbelegg på vegger og gulv.



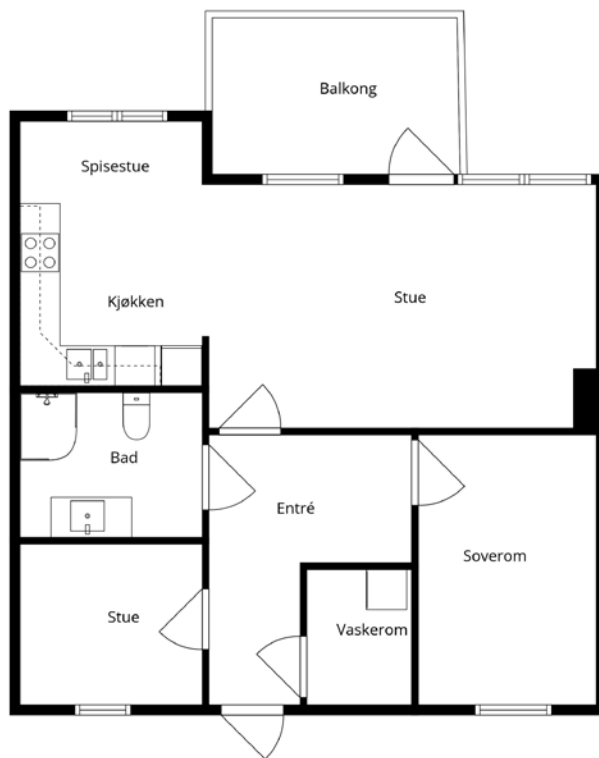
Badet inneholder dusjløsning, servant med innredning og veggskap.
Det er varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort i hverdagen.



Romslig entré - I tillegg disponerer leiligheten et eget teknisk rom/vaskerom, som gir praktiske løsninger for oppbevaring og klesvask.



Trappegang.



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



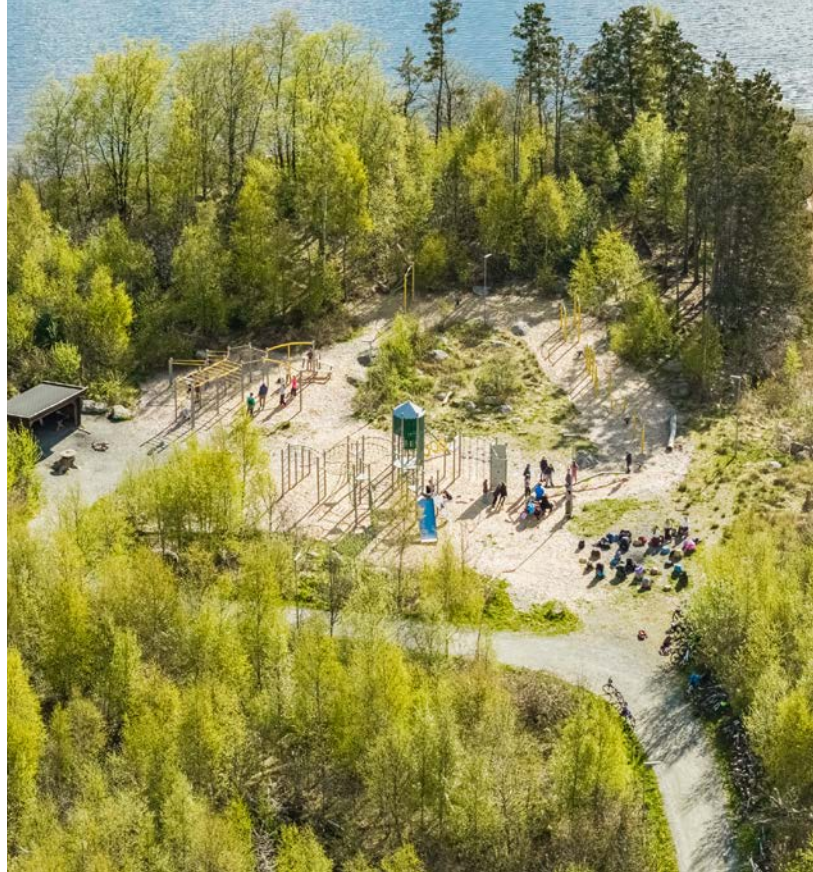
Området er rolig og veletablert, noe som gjør beliggenheten barnevennlig og ideell for barnefamilier.



Kort avstand til skole og barnehage. Her har man lekeplasser og koselige uteområder.



Parkering like ved boligen og bod.



Lekeplass like i nærheten.



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

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Åshild Håøy Severson

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Utsikten 27

4353 Klepp Stasjon

1120-10/402/0/6



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Dusjdørene er noe defekt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har vært oppdaget muselort i 2024 eller 2025 på loft. Dette kom av at nabo under skulle legge kabel for elbil, i forbindelse med dette ødela han museband. Dette har i senere tid nå blitt utbedret. Det har også vært satt ut musefelle uten mus

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nye museband

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Tidlig 2010-tall ble det byttet motor for avtrekksvifte kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor på loft

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Ja fra 2009

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Utsikten 27 , 4353 KLEPP STASJON
-  KLEPP kommune
-  # gnr. 10, bnr. 402, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22619-1019

Referansenummer: HQ7903

Autorisert foretak: Klar Takst Rogaland

Sertifisert Takstingeniør: Kent Sinnes



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Klar Takst Rogaland

Klar Takst Rogaland er en del av KS Bygg – Takst AS.

Denne rapporten er utarbeidet av Klar Takst Rogaland med over 15 års erfaring fra byggebransjen. Utførende har bred kompetanse innen byggtekniske vurderinger og legger vekt på grundighet, nøyaktighet og kvalitet i arbeidet.

Rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende retningslinjer for byggsakkyndige vurderinger og skal gi en objektiv og pålitelig beskrivelse av eiendommens tilstand.

Byggsakkyndig opptreer uavhengig og med høy faglig integritet, slik at rapportens innhold kan legges til grunn som en faglig vurdering av eiendommen.

Rapportansvarlig



Kent Sinnes

post@klartakstrogaland.no

995 92 577



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon/loft:

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler av tre. Undertak er utført med asfaltimpregnerte trefiberplater/asfaltplater. Konstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelig loft.

Vinduer:

Vinduer består av malte trekarmer/-rammer med 2-lags isolerglass. Vinduene er datert 2003.

Dører:

Ytterdør er fabrikkert av Ekodoor Nordbo. Balkongdør er fabrikkert av Nordan og er datert 2003. Begge dører fremstår som malte ytterdører/balkongdører i treutførelse.

Balkong:

Balkongen er utført i rekonstruksjon med terrassebord som dekke og rekkverk av tre. Konstruksjonen fremstår som understøttet og festet til yttervegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Leiligheten har i hovedsak innvendige overflater med malte plater på vegger og himlinger, samt gulvbelegg med parkettmønster.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, basert på bygningens konstruksjonstype og opplysninger innhentet ved befarings.

Leiligheten har elementpipe med mulighet for tilkobling og montering av ildsted.

Innvendige dører:

Innvendige dører består i hovedsak av malte, slette eller fylte dører fra Dooria. Det er registrert én dør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Overflater:

Overflater på bad består av våtromsbelegg på vegger og vinyl gulvbelegg på gulv. Himling er utført med malte plater.

Sluk og tettesjikt:

Rommet har plastsluk i dusjonen samt hjelpesluk. Vinyl gulvbelegg er benyttet som tettesjikt/membran og er ført med oppbrett mot vegg.

Sanitærutstyr og innredning:

Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjdører, innredning med nedfelt servant og veggskap.

Ventilasjon:

Våtrommet har mekanisk avtrekk, styrt av Flexit-vifte plassert på

loft.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt i underskap på kjøkken mot våtrom. Det ble ikke registrert avvik ved hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning og overflater:

Kjøkkeninnredning fra Huseby med glatte fronter. Benkeplate har nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate/underskap og overskap.

Hvitevarer:

Kjøkkenet har Beha komfyr og platetopp, samt Asko oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Kjøkkenet har avtrekk via kjøkkenvifte, styrt av vifte plassert på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Boenheten har vannledninger av plast, utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert i teknisk rom i boenheten.

Avløpsrør:

Avløpsrør er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret 2003. Rørene har ikke oppnådd alder over 25 år. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved befarings.

Ventilasjon:

Leiligheten har mekanisk avtrekk via Flexit lofts-vifte plassert på loft. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer.

Vannmåler:

Det er registrert vannmåler i boenheten.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er av typen Høiax RS 120, 120 liter.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg er ikke fagmessig vurdert utover enkel visuell kontroll. Sikringskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer.

Oppvarming:

Oppvarming skjer via elektriske panelovner, og varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod vist på plantegning er etablert som vaskerom/bod. Rommet må vurderes etter faktisk bruk og utførelse, uavhengig av benevnelse på tegning.

Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

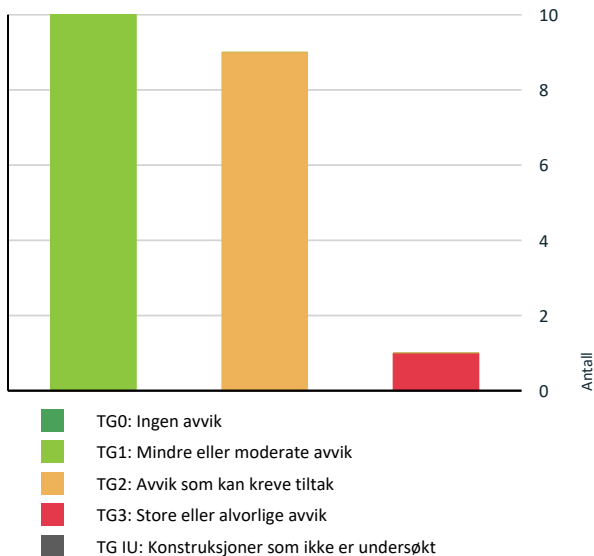
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

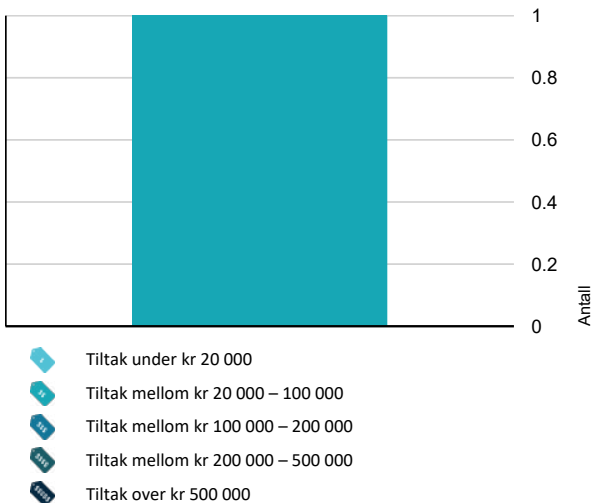
Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler av tre. Undertak er utført med asfaltimpregnerte trefiberplater/asfaltplater. Konstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelig loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor i isolasjonen rundt lufting for avløp/kloakklufting på loft, som indikerer tidligere museaktivitet. Forholdet er også omtalt i egenerklæringen, hvor det er opplyst at det tidligere har vært mus på loftet, men at dette skal være utbedret. Ved befaring ble det ikke registrert synlige museekskrementer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Berørt isolasjon bør kontrolleres og eventuelt skiftes eller rengjøres.

Mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr til loftet bør kontrolleres og tettes ved behov, for å redusere risikoen for ny aktivitet, lukt, hygieniske ulemper og skade på isolasjon eller tekniske føringer.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av malte trekarmer/-rammer med 2-lags isolerglass. Vinduer er datert 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert rust/korrosjon på utvendige skruer til vindusventilene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på beslag og tetningslister, samt risiko for fuktskader som følge av manglende tetting.

Rust på utvendige skruer til vindusventilene kan over tid medføre svekkelse av innfesting og misfarging på omkringliggende overflater. Skruer bør kontrolleres og skiftes ved behov. Det anbefales bruk av korrosjonsbestandige skruer ved utskifting.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er fabrikkert av Ekodoor Nordbo. Balkongdør er fabrikkert av Nordan og er datert 2003. Begge dører fremstår som malte ytterdører/balkongdører i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe rust/korrosjon på hengslene.

Dørhåndtaket er noe løst på både ytterdør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rust på hengslene kan over tid føre til redusert funksjon og økt slitasje. Hengslene bør rengjøres, smøres og overflatebehandles for å forhindre videre korrosjon. Utskifting bør vurderes dersom funksjonen er svekket, for å unngå at dørene ikke lenger fungerer som forutsatt.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke og rekkverk av tre. Konstruksjonen fremstår som understøttet og festet til yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevhet/fallavvik på balkongen, målt til ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheten bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedring av bærekonstruksjon og innfesting.

Dersom skjevheten skyldes setninger eller deformasjon, kan dette medføre redusert bæreevne og økt risiko for ytterligere skade på konstruksjonen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har i hovedsak innvendige overflater med malte plater på vegger og himlinger, samt gulvbelegg med parkettmønster.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, basert på bygningens konstruksjonstype og opplysninger innhentet ved befaring.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe med mulighet for tilkobling og montering av ildsted.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består i hovedsak av malte, slette eller fylte dører fra Dooria. Det er registrert én dør med glassfelt.



VÅTROM

> BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflatene på badet består av våtromsbelegg på vegger. Himlingen er utført med malte plater.

> BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinyl gulvbelegg.

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 ikke registrert anbefalt oppkant på 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å oppfylle anbefalte krav. Manglende oppkant øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

> BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk i dusj og hjelpesluk. Vinylgulvbelegg er benyttet som tettesjikt/membran og er ført med oppbrett mot vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranløsningen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til slitasje eller lekkasje, for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Over halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.



> BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med sanitærutstyr og innredning bestående av toalett, dusjdører, innredning med nedfelt servant samt veggskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdørene er trege å lukke grunnet manglende beslag til skinnen i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdørene bør utbedres ved å montere manglende beslag til skinnen i bunn, slik at de fungerer som tiltenkt.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for vannlekkasje utenfor dusjsonen.



> BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

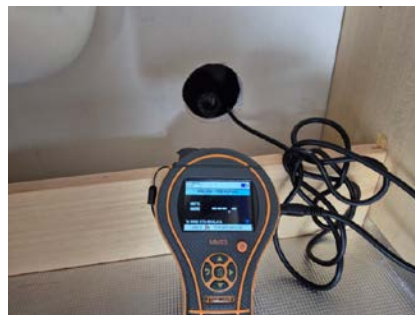
Våtrommet har mekanisk avtrekk, styrt av Flexit-vifte plassert på loftet.

> BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt i underskap på kjøkken uten avvik



KJØKKEN

> STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate/underskap og overskap. Kjøkkenet har Beha komfyr og platetopp, samt Asko oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er registrert fuktmerker under benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Det ble kontrollert med fuktindikator på befaringstidspunktet, uten registrerte utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerker indikerer tidligere eller mulig periodisk fuktpåvirkning/lekkasje. Selv om det ikke ble registrert utslag med fuktindikator ved befaring, bør området holdes under oppsyn.

Eventuelle fuktskadede overflater bør utbedres eller skiftes ved behov, for å redusere risikoen for videre skade på kjøkkeninnredningen og underliggende konstruksjoner.



> STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via kjøkkenvifte som styres av vifte på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Boenheten har vannledninger av plast, utført som rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Det registreres drypp/lekkasje fra samlestock i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Lekkasje i fordelerskap bør utbedres av rørlegger for å hindre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Skap og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning, da lekkasje kan føre til skjulte skader og økt risiko for mugg- og råteutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret 2003. Rørene har ikke oppnådd en alder over 25 år. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via Flexit loftsvifte på loftet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannmåler

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er av typen Høiax RS 120, 120 liter. Fabrikasjonsnummer er avlest som S5. Produksjonsår/alder lot seg ikke sikkert avlese på merkeskilt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder fremstår som eldre enn 20 år, men produksjonsår er ikke sikkert avlest eller dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til alder og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på produksjonsår for å avklare alder og forventet levetid på varmtvannsberederen.

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er ikke fagmessig vurdert utover enkel visuell kontroll. Sikringskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer.

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

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.
2003
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av strømmåler i 2016. Dokumentasjonen gjelder kun det aktuelle arbeidet og er ikke en fullstendig dokumentasjon av det elektriske anlegget.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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?
Nei
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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Nåværende brannslukker er utgått på dato og må byttes ut for å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

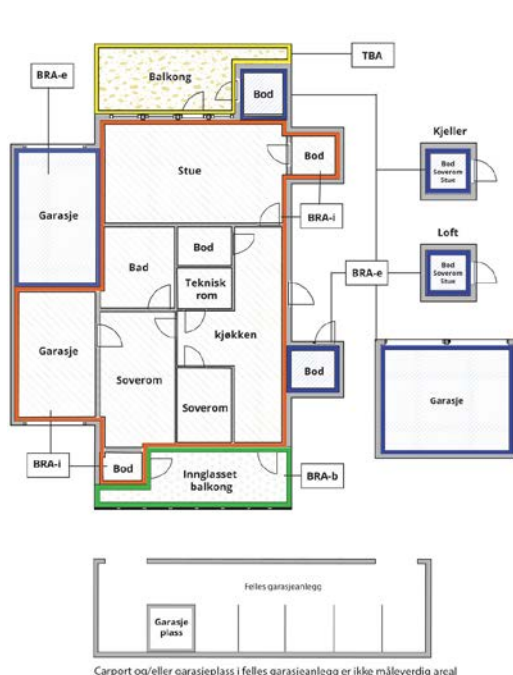
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
	71			71	8
SUM	71				8
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	Stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk rom		

Kommentar

Leiligheten disponerer kaldloft hvor det er etablert ca. 13 m² gangbart gulv. Arealet benyttes som lager-/oppbevaringsareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bod vist på plantegning er etablert som vaskerom/bod. Rommet må vurderes etter faktisk bruk og utførelse, uavhengig av benevnelse på tegning.

Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byttet motor på avtrekksvifte i 2010

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Kent Sinnes Åshild Håøy Severson	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	402		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Utsikten 27

Hjemmelshaver

Knudsen Egil Lars, Severson Åshild Håøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og luftig beliggenhet i en firemannsbolig på Klepp stasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Parkering foran bod

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod er oppført med grunnmur av betong og lett bindingsverk i tre. Yttervegger er utvendig kledd med trekledning. Tak er tekket med takstein. Bygningen er uisolert.

Det registreres bulk/bule i boddør, trolig som følge av fuktpåvirkning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

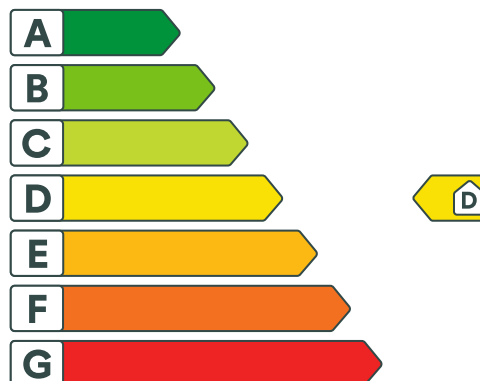
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Utsikten 27, 4353 KLEPP STASJON	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290670
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19148661
Gårdsnummer 10	Bruksnummer 402
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 79,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
155,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 009 kWh



Utsikten 27, 4353 KLEPP STASJON



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Utsikten 27, 4353 KLEPP STASJON



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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>

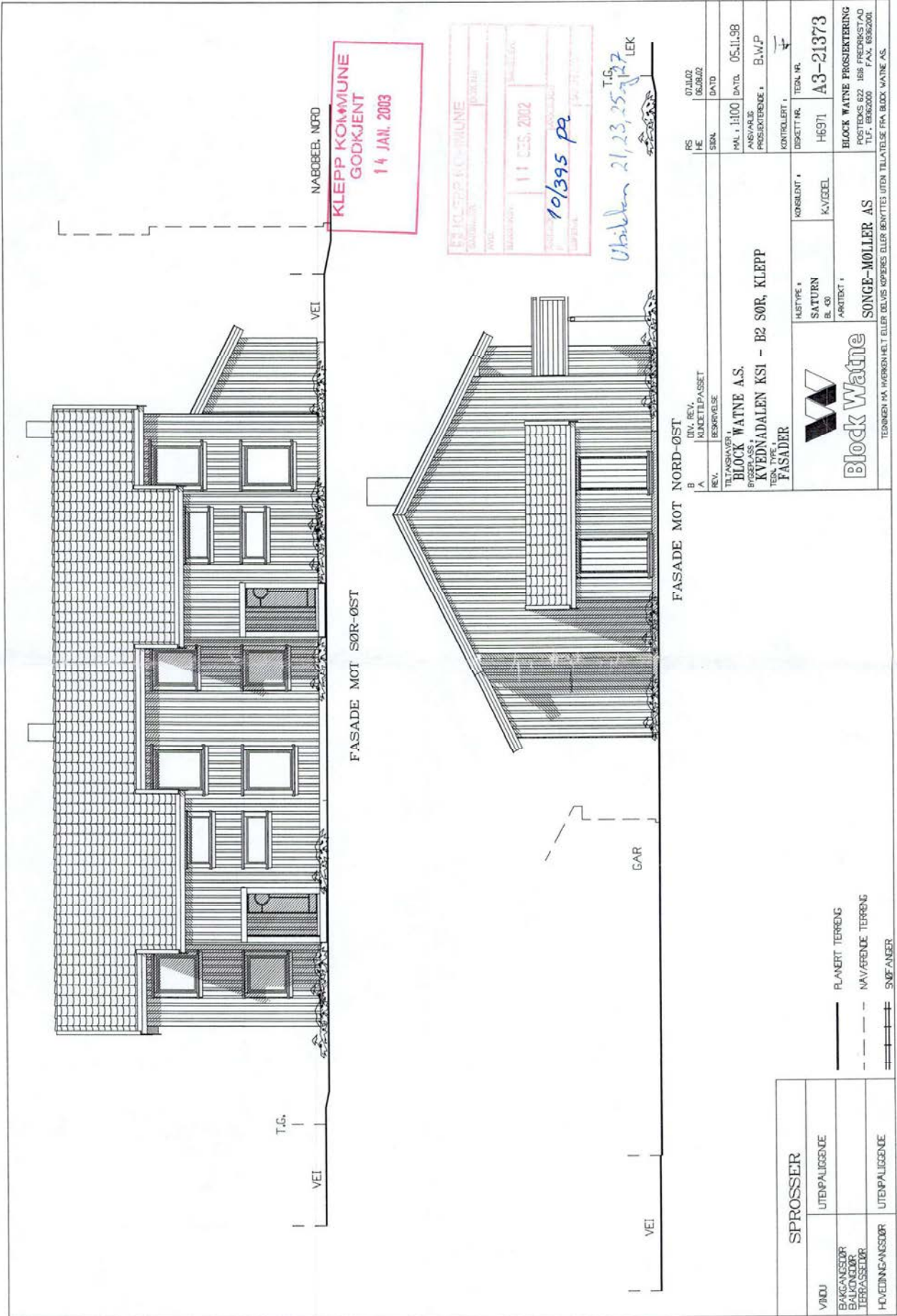


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

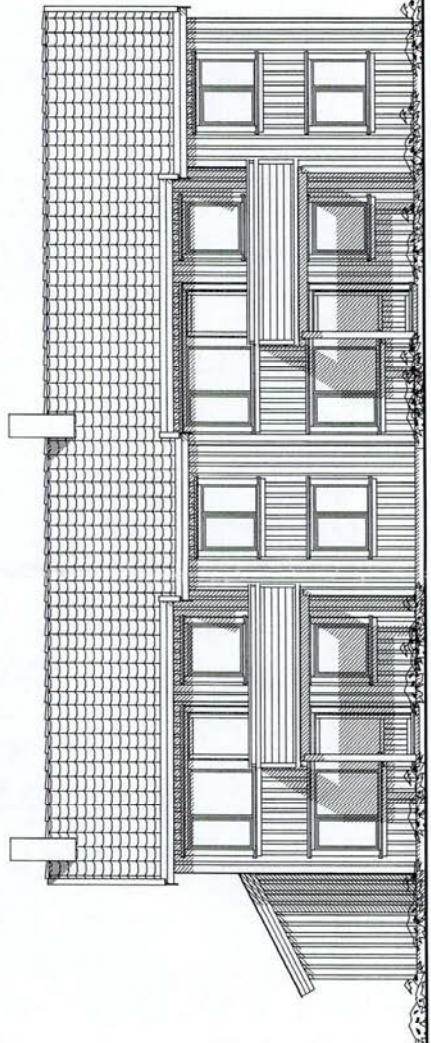
<https://www.enova.no>



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
14 JAN. 2003

BLOK WATNE AS
KONTOR
11 DES. 2002
10/395 ps
Utvidelse 21, 23, 25 og 27. LEK

FASADE MOT NORD-ØST		REV. / DIV. REV. / KUNNETILPASSET / BESKRIVELSE	REV. / DIV. REV. / KUNNETILPASSET / BESKRIVELSE	REV. / DIV. REV. / KUNNETILPASSET / BESKRIVELSE	REV. / DIV. REV. / KUNNETILPASSET / BESKRIVELSE
TILKANSYNER BLOK WATNE A.S. PROSJEKTANSV. KVEDNADALEN KSI - B2 SØR, KLEPP TEKN. TYP. / FASADER		TILKANSYNER BLOK WATNE A.S. ANSVARLIG PROSJEKTANSV. B.W.P	TILKANSYNER BLOK WATNE A.S. ANSVARLIG PROSJEKTANSV. B.W.P	TILKANSYNER BLOK WATNE A.S. ANSVARLIG PROSJEKTANSV. B.W.P	TILKANSYNER BLOK WATNE A.S. ANSVARLIG PROSJEKTANSV. B.W.P
 Block Watne <small>TEKNIKKEN PÅ HVERENHET ELLER DELVIS KOPPERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOK WATNE AS.</small>		HUSTYPE SATURN BL. GR.	KONSULENT KATVEDEL	DESKETT NR. H6971	TEKN. NR. A3-21373
SPROSSER UTENPÅLIGGENE		PLANERT TERRENG --- NAVARENDE TERRENG === SNØFANGNER			
VINDU					
BAKANGANGSØR BALKONGSØR TERRASSERØR					
HVEDNINGANGSØR					
UTENPÅLIGGENE					



NABEBB, NORD

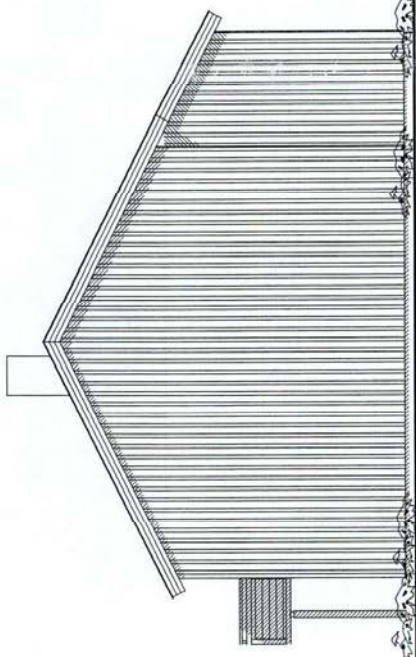
T.G.

VEI

FASADE MOT NORD-VEST

**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
14 JAN. 2003**

PROSJEKTANT	BLOK WATNE
BYGGESAK	11 DES. 2002
BYGGESAK NR.	10/395 pa
BYGGESAK TYPE	REKONSTRUKSJON



GAR


T.G.

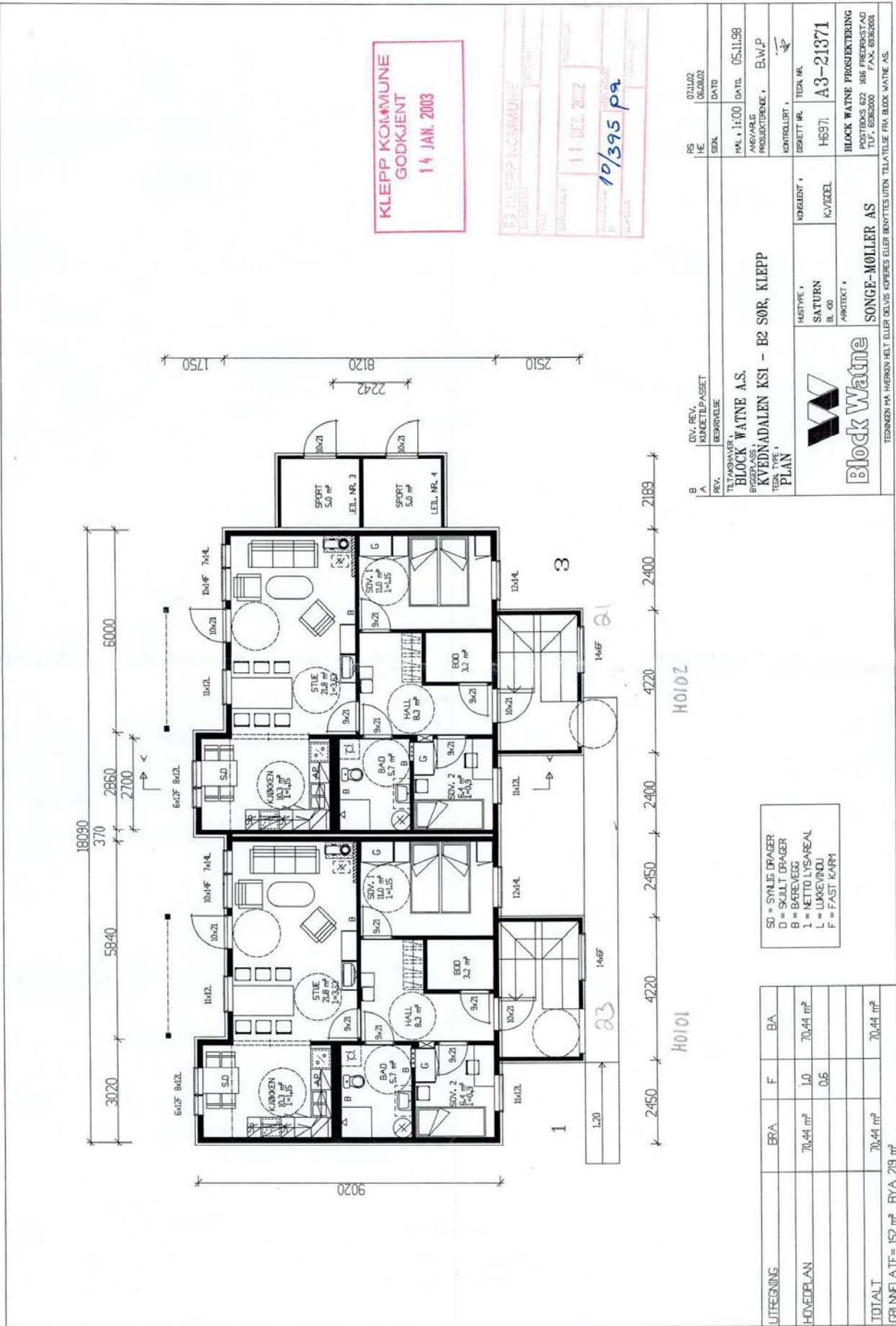
VEI

FASADE MOT SØR-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPALLIGENDE
BANGANGSØR	
BAUGANGSØR	
TERRASSERØR	
HØVEDINGANGSØR	UTENPALLIGENDE

- PLANERT TERRØNG
- - - NAVÆRENDE TERRØNG
- ≡ SØFFANGER

B A	BYG. REV. RINNETUPPASSET	BS HE	02.11.02 06.06.02
REV.	BESKRIVELSE	SEDL	DATA
TILTAKSNAVER BLOK WATNE A.S. BYGGEPASS KVEDNADALEN KSI - B2 SØR, KLEPP TEKN. TYPE FASADER		MA. 1:100	DATA 05.11.98
		ANSVARLIG	B.W.P
		PROSJEKTOREN	B.W.P
		KONTROLLØR	
		DISSETT NR.	TEKN. NR.
		H6971	A3-21374
 Block Watne TEBBINGEN PÅ HVENSVÆLT ELLER DELVIS KØPES ELLER BENYTTES UTEN TILLETTELSE FRA BLOK WATNE A.S.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 BØI FREDRIGSTAD TLF. 69262000 FAX. 69262001	



**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT**
 14 JAN. 2003

KLEPP KOMMUNE
 11 DES. 2002
 10/395 pa

A	DIV. REV.	07.10.02	RS	06.08.02	
B	KOMPLETTPASSET	HE	SDA	DATA	
REV.	BESKRIVELSE				
TILTAKSNAVER I BLOCK WATNE A.S. BRUGER/ANSVARLIG KVEDNADALEN KSI - B2 SOR, KLEPP TEMA, TYPE, PLAN					
			MÅL: 1:100 DATO: 05.11.98 ANSVARLIG PROSJEKTERING: B.W.P. KONTROLLERT:		
			DISSETT NR. TEMA NR. H6971 A3-21371		
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 BSE FREDRIGSTAD TLF. 65862000 FAX. 65862001		
			SONGE-MØLLER AS ARKITEKT		
			MØSTYPER, KONSULENT, KVALIFIKASJON SATTURN B. 40		
			TEGNINGEN MÅ HENKENS SETTES ELLER BEVIS AVSEPPES ELLER BENYTTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE A.S.		



SD = SYNLIS DRAGER
 D = SKJILT DRAGER
 B = BAREBECC
 I = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINDU
 F = FAST KARM

UTREGNING	BRA	F	BA
Hovedplan	70,44 m²	1,0	70,44 m²
		0,5	
TOTALT	70,44 m²		70,44 m²

GRUNNPLATE = 152 m² BYA 219 m²

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
14 JAN. 2003

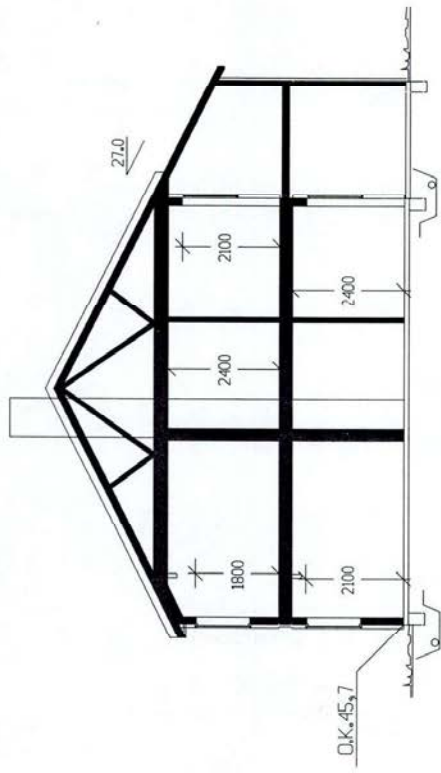


2240

2644

H0707

H0701



SNITT A - A

SD = SYMLIS DRAGER
D = SKULLT DRAGER
B = BAREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

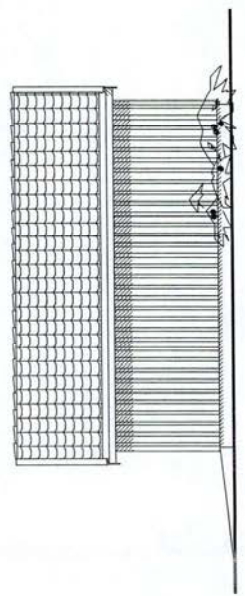
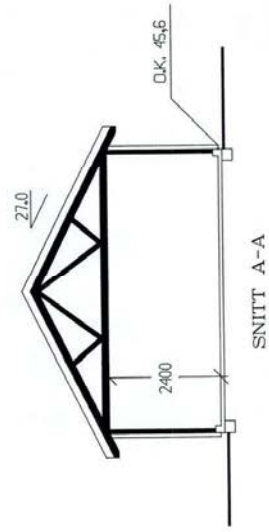
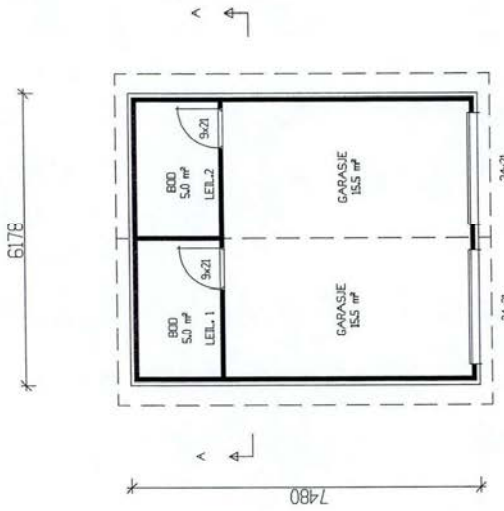
UTREGNING	ERA	F	BA
HØVEDPLAN	70,4 m ²	1,0	70,44 m ²
TRAPPEROM	9,60 m ²	1,0	9,60 m ²
TOTALT	80,04 m ²		80,04 m ²

KLEPP KOMMUNE
11 DES. 2002
10/395 Pa

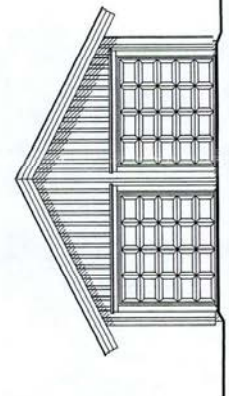
B	DNV. REV. KUNNETPÅSSET	RS	01.10.02
A	BESKRIVELSE	HE	06.08.02
		SEN	DATO
TILKØPER: BLOCK WATNE A.S. BRUKSFORM: KVEDNADALEN KSI - B2 SØR, KLEPP PLAN 2 ETG - SNITT		MA	1:100
		DATL	05.11.98
		ANSVARLIG	
		PROSJEKTERER	B.W.P
		KONTROLLER	
		DISSETT NR.	H6971
		TEKN. NR.	A3-21372
		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		POSTBOKS 622	1564 FROBERGSTAD
		TELF. 69960000	FAX. 69962000
		TEKNIKKEN HA. HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPPERES ELLER BRUKTETS UEN. TILLATELSE FRA BLOK. WATNE AS.	



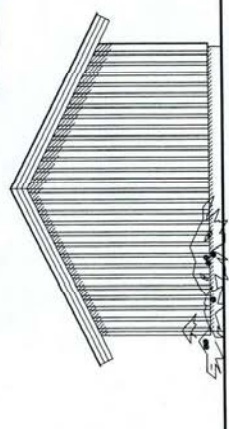
SONGE-MØLLER AS
ARKTEKT



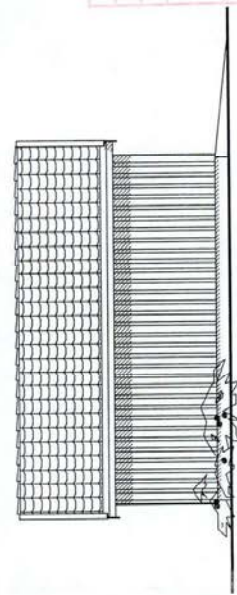
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



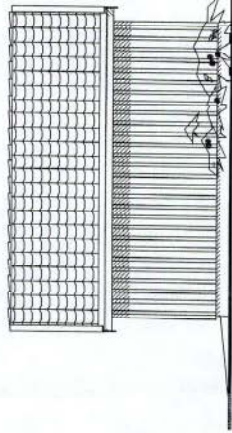
FASADE MOT SØR-ØST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
14 JAN. 2003

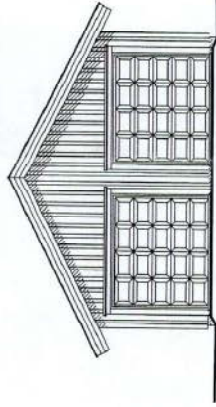
EG KLEPP KOMMUNE
11 DES. 2002
10/395 pa

A. DIV. REV. EDRIVELSE		RS	07.11.02
TILTAKSHVER BLOCK WATNE AS		SRN	
PÅSEPLASS KVEDNADALEN KSI - B2 SØR, KLEPP		MÅL 1:1000	DATO. 05.06.02
TEGN TYPE PLAN SNITT FASADER		ANSVARIG PROSJEKTERE	BWP
HUSTYPE GARASJE		KONTROLLENT	TEGN NR.
KONSULENT KVIJEDEL		DISSEKTT NR.	H6931
ARKTEKT BLOCK WATNE AS		TEGN NR.	A3-21377
BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1656 FREDRÅSTAD T.L.F. 6962000 F.A.X. 6962001			
TEGningen MA. HVERKENHJELT ELLER DERVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

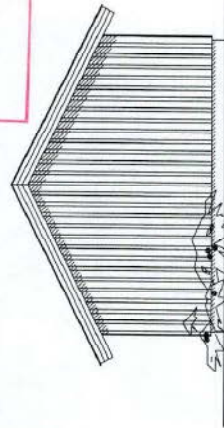
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
14 JAN. 2003



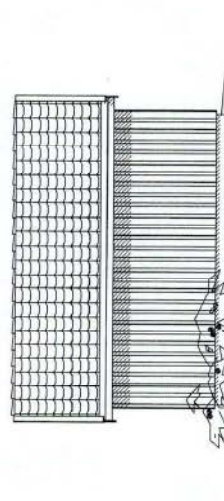
FASADE MOT SØR-ØST



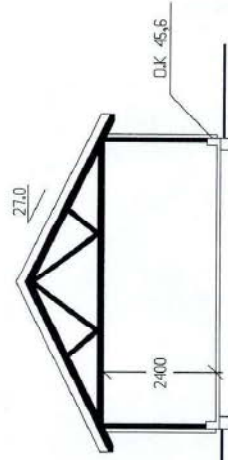
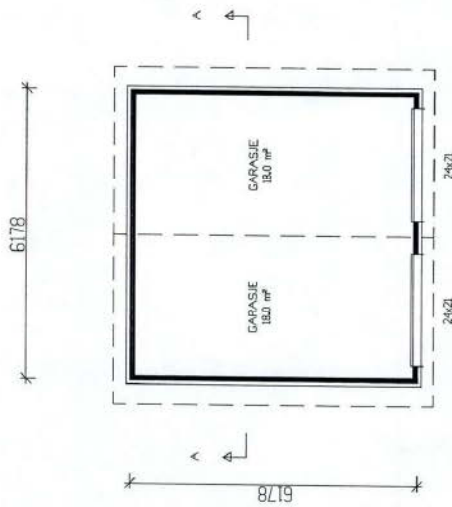
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



KLEPP KOMMUNE
11 DES. 2002
10/395 pa

A	REV.	DIR. REV.	RS	07.10.02
		REVISJON	SEN	DATO
TITTEL: FASADER BLOCK WATNE AS PROSJEKT: KVEFNADALEN KSI - E2 SØR, KLEPP TEGNER: PLAN SNITT FASADER				
		HUSTYPER:	KOSLETT NR.	TEGN. NR.
		GARASJE	H6551	A3-21378
		ARKITEKT:	BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		Block Watne	POSTBOKS 622 1816 FROSTSTAD	
		Block Watne AS	T.L.F. 6996200 F.A.X. 6996201	
TEIKNINGEN MÅ HVISSEN PÅ ETTER DELVIS KOPIERING ELLER BRUKTILTAK UTMENN TILTALELSE FRA BLOCK WATNE AS.				



Block Watne AS
Morenefaret 1
4340 BRYNE

<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dato:</i>
02/2019-12	17094/06	GNR 10/0402	LU/LU/KH	10.10.2006

**TO BOLIGBYGG MED 8 BOENHETER OG BODER - 10/402 - BLOCK WATNE AS
FERDIGATTEST**

Anmodning av ferdigattest er mottatt 09.10.06 fra Block Watne AS.

Gjelder:	To boligbygg med 8 boenheter, boder og søppelskur
<i>Byggested:</i>	<i>Utsikten 13 - 27, 4353 Klepp st</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Block Watne AS</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Block Watne AS</i>

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, 10.10.2006

Kristian Harestad
avd.ing

Kopi til: Folkeregisteret og merkantil

Returneres etter tinglysing til

 Block Watne AS
 Morenefareet 1
 4340 BRYNE

Begjæring¹⁾ om
 oppdeling i eierseksjoner
 resekjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				Bnr. 10 Feste nr. 402 TINGLYST - 4 DES. 2003 JÆREN TINGRETT DAGBOKNR.: 10157	
Kommunenr.	Kommunens navn	SAKS.NR.	DOK.NR.	ARK.KODE	ARK.KODE
1120	Klepp	09	Okt. 2003	P	10/402
		LØPENR.	KASSASJON		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
241168 [REDACTED]	Arnt Ove Engelsvoll	1/1


 Doknr: 10157 Tinglyst: 04.12.2003 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	70	BG	13				25				37			49
2	B	70	BG	14				26				38			50
3	B	70	BG	15				27				39			51
4	B	70	BG	16				28				40			52
5	B	70	BG	17				29				41			53
6	B	70	BG	18				30				42			54
7	B	70	BG	19				31				43			55
8	B	70	BG	20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								560	= nevner:			560			

4. Supplerende tekst 7)

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

Kommunen har rett til legging og fremtidig vedlikehold av vann- og avløpsledninger som ligger på og ved eiendommen. Likeså har Klepp Energi rett til legging og fremtidig vedlikehold av el-, tele-, tv-, kabler, skap for disse og gatelysmaster som er planlagt på og ved eiendommen. Fellesareal innenfor området benevnt KS 1 som ikke blir overtatt av kommunen til offentlig vedlikehold, må vedlikeholdes av beboerne i fellesskap. Eiendommen har gjerdeplikt mot tilgrensende eiendommer.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
17.10.2003	<i>Arnt Ove Engelsvoll</i>

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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
f)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> 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:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	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).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato Klepp St 17.10.2003	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Arnt Ole Engestrøll</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

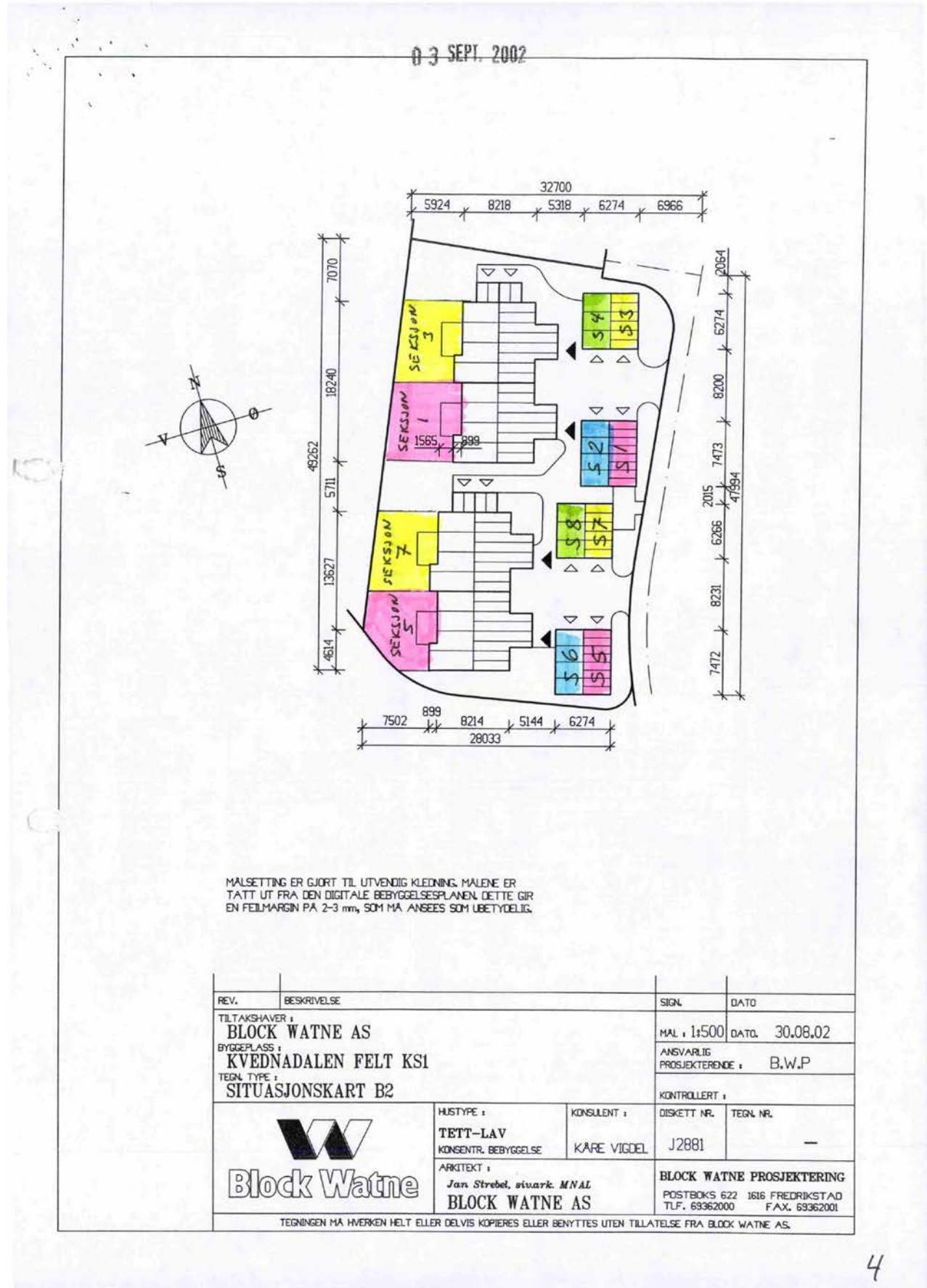
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
10	402			Klepp Kommune
Dato	Stempel og underskrift			
5/11-03	KOMMUNALSJEF LOKAL UTVIKLING 			

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

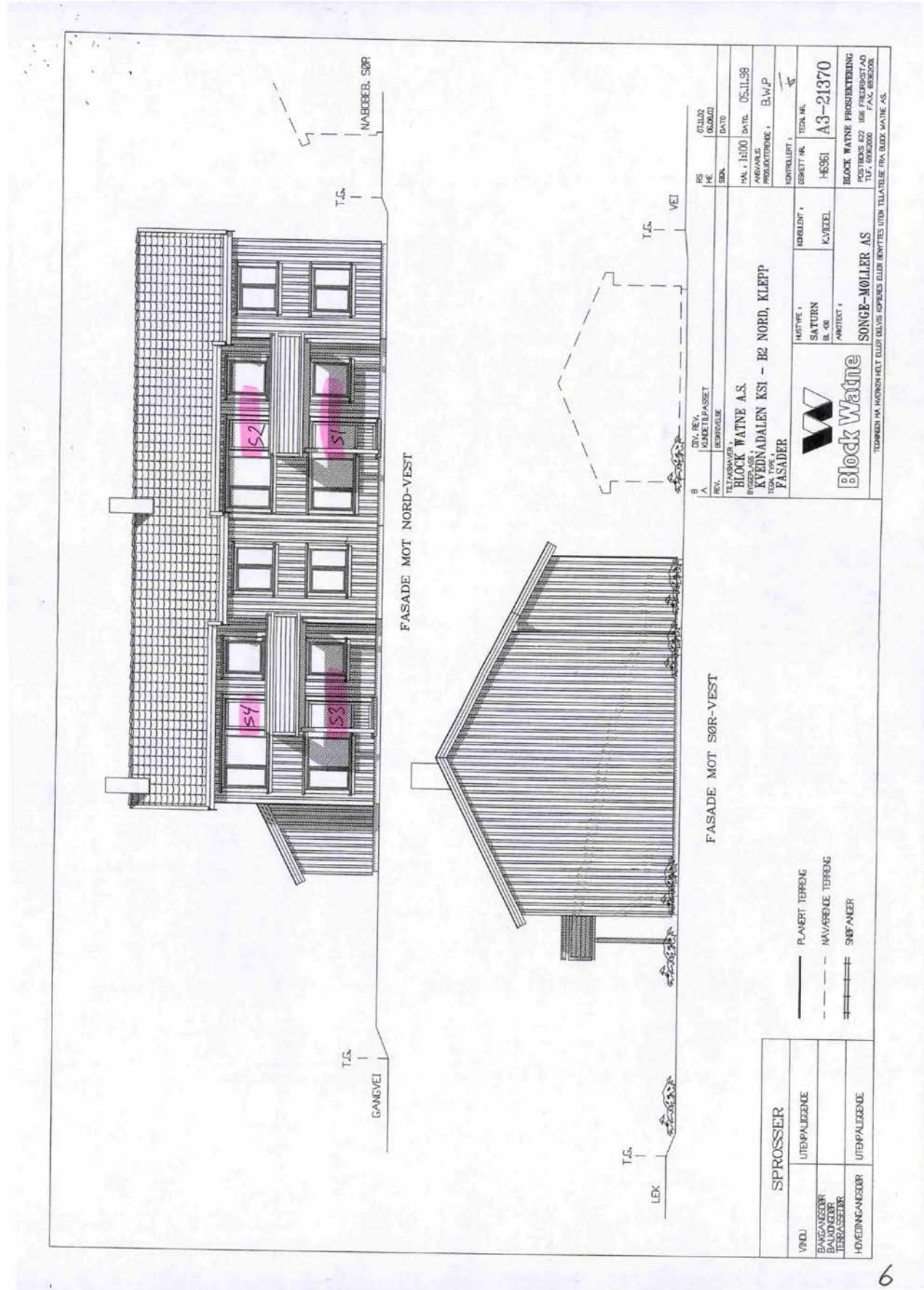
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

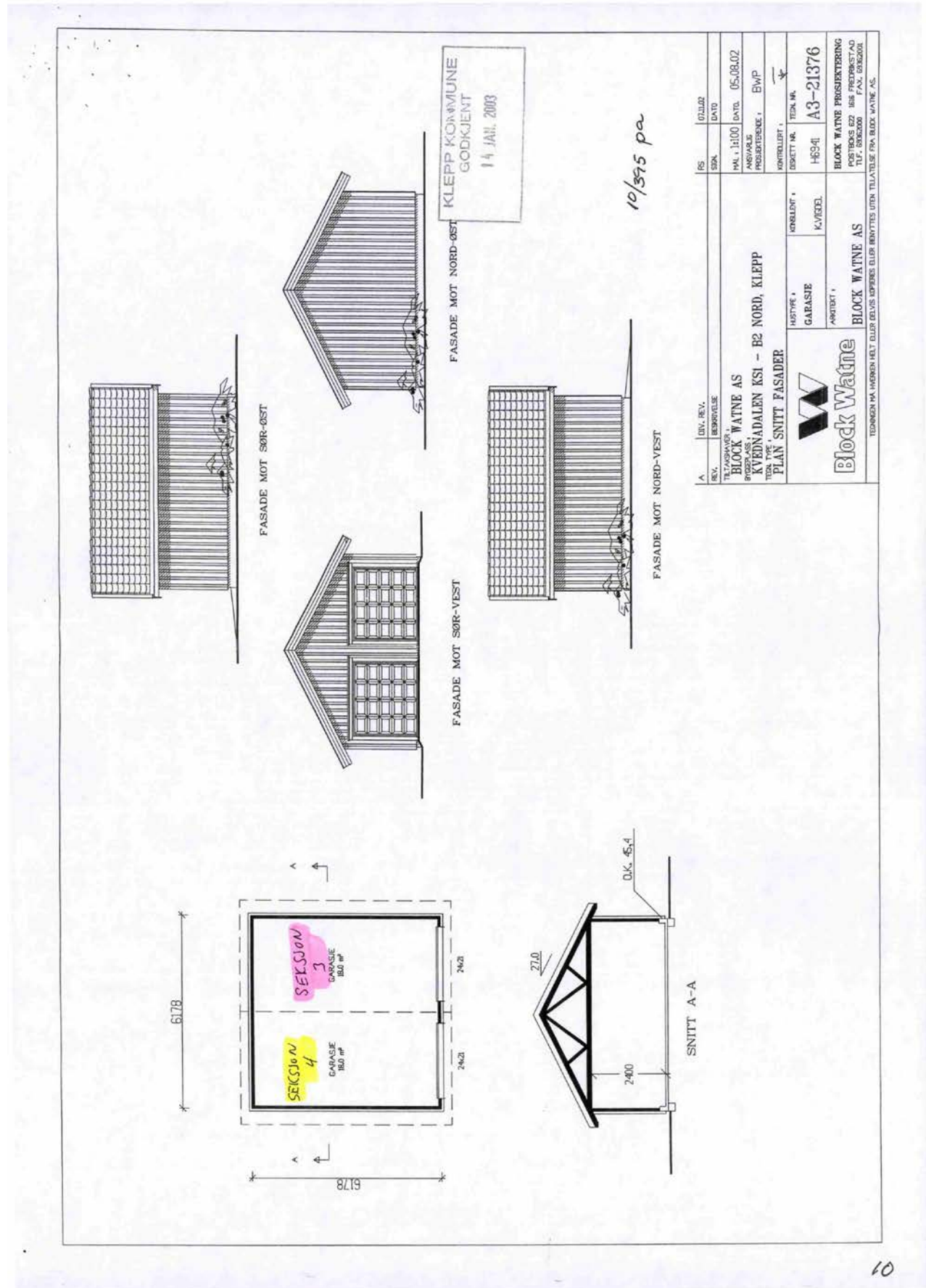
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
17.10.2003	

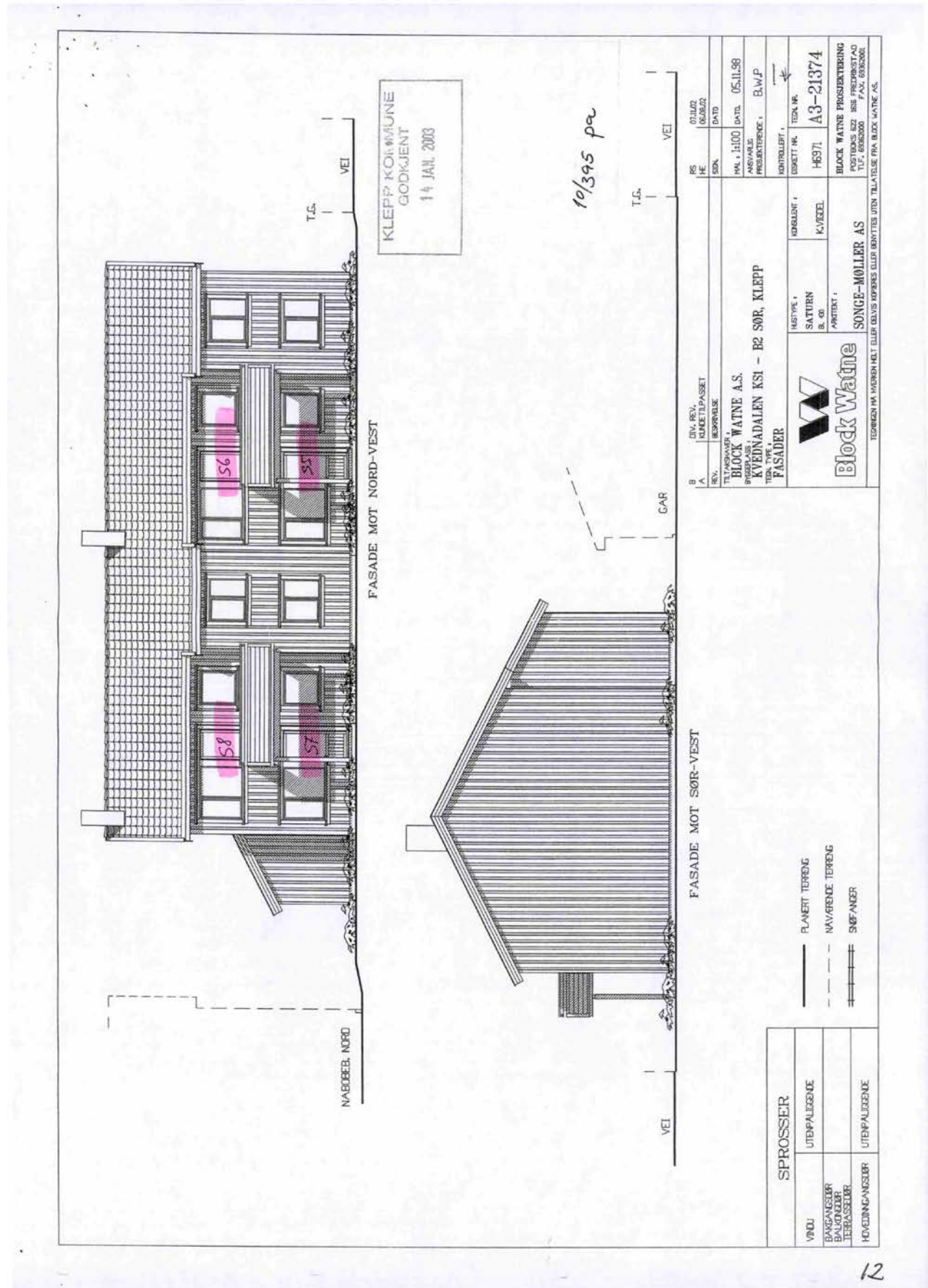


4









KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 14 JAN. 2003

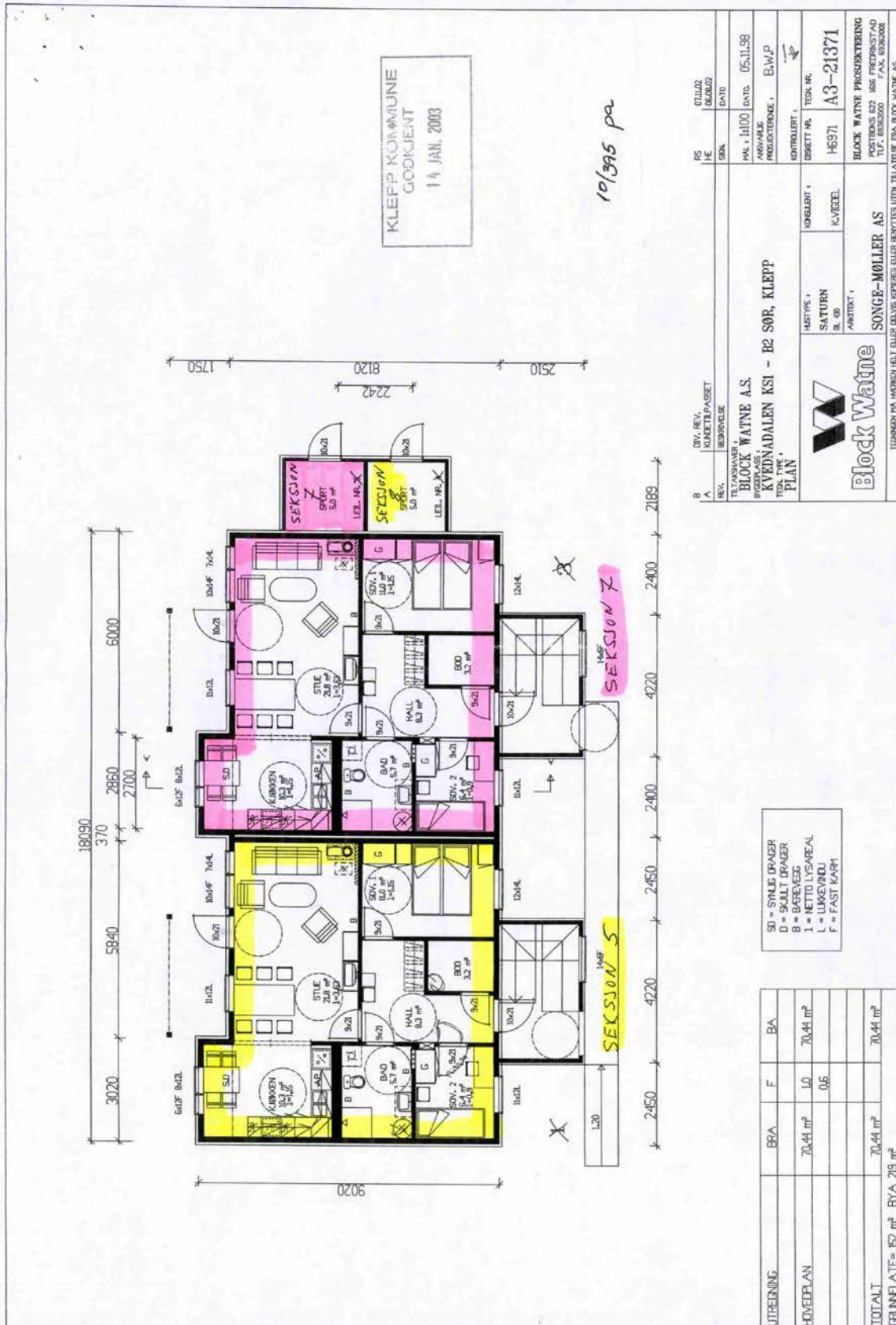
10/395 pa

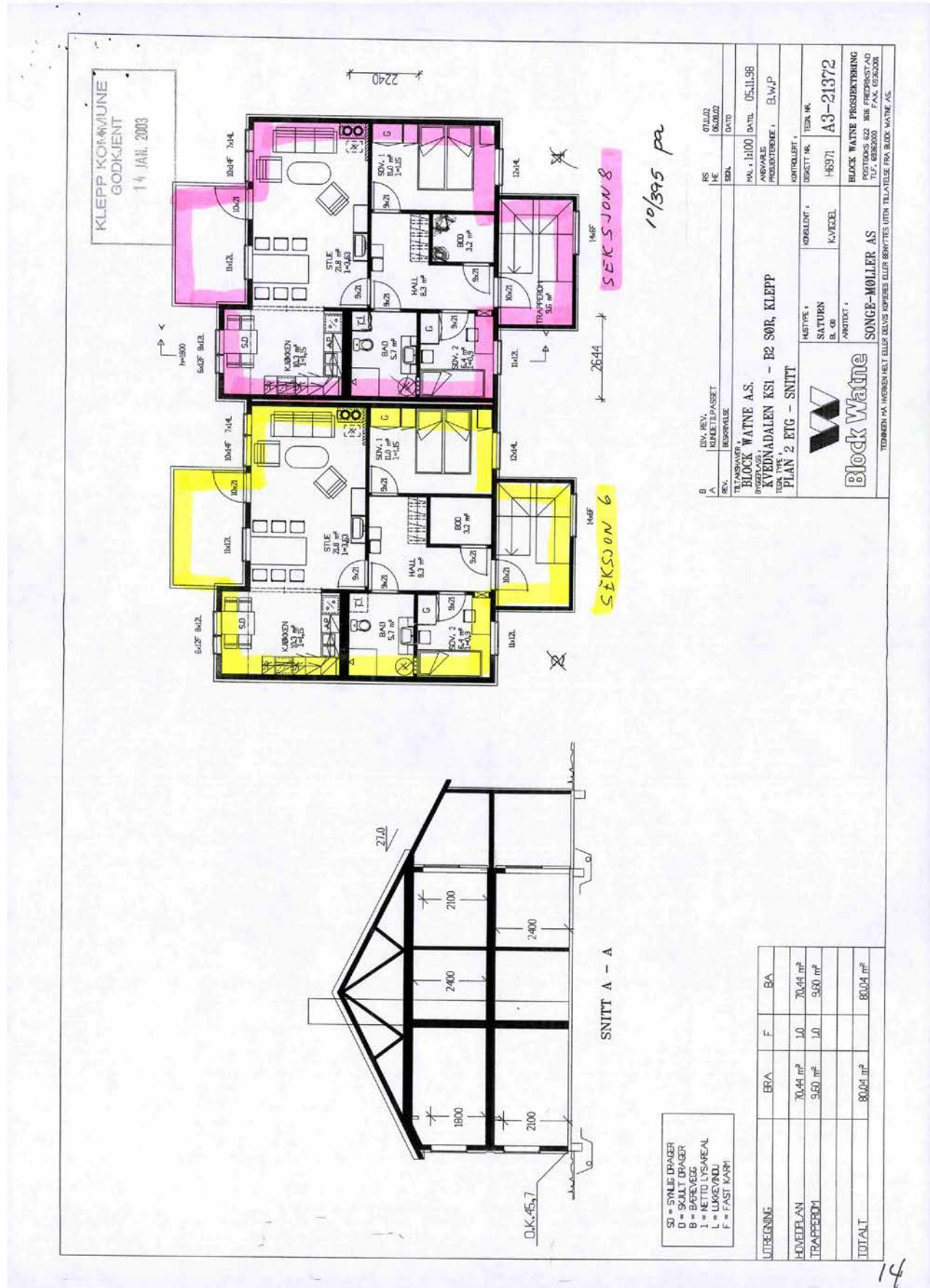
FASADE MOT NORD-VEST

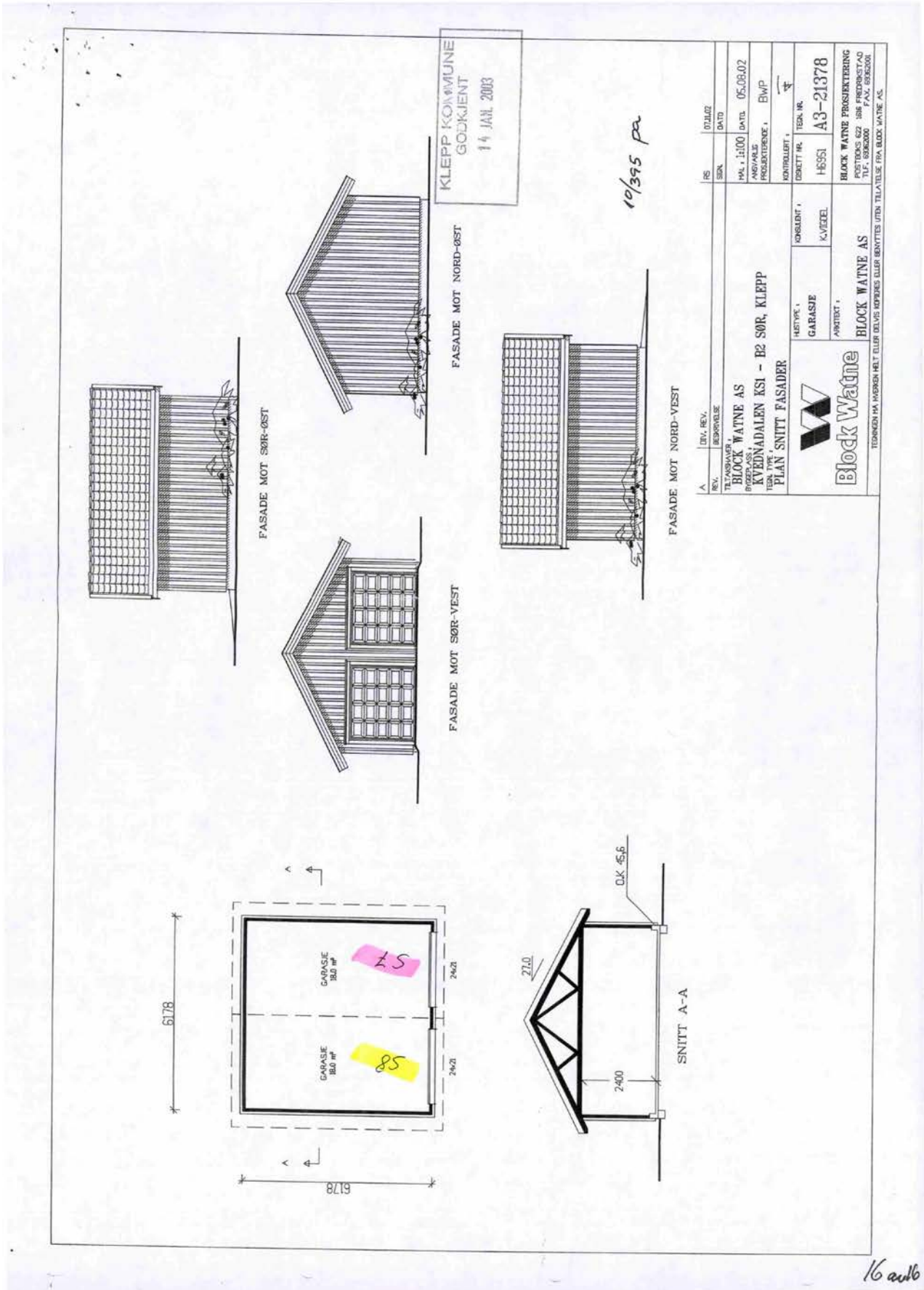
FASADE MOT SØR-VEST

SPROSSEIR	
VINDU	UTENPÅLØBENE
BANGANGSØR	
TERRASSELØR	
HOVEDINGANGSØR	UTENPÅLØBENE

B A	DIR. REV. KUNDEPASSSET	RS HE	07.02.02 06.08.02
REV.	REKVISISJE	SDN.	DATA
TLTANSVNER REV.	BLOCK WATNE A.S. KVEDNADALEN KSI - E2 SØR, KLEPP FASADER	INVL. 1:1000	DATA 05.11.98
		ANSVARELSE PROSJEKTERER: B.W.P	
		KONTROLLETT EGGETT NR. TEKN. NR.	H8971 A3-21374
		INSTRUKT SATTURN B. 00	
		KORREKT K/VEDEL	
		AMBITT SONGF-MØLLER AS	
		TEKNISSKISSER BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		POSTBOKS 822 185 FREDRISTAD 117 080000 FAX 080000	
		TEKNISSKISSER TEKNISSKISSER	







KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 14 JAN. 2003

10/395 pa

A	REV.	DIR. REV.	PS	DTLJEG
	BEKJØRSEL		SKALA	DATE
			M 1:100	05.08.02
TILTAHVERER BLOCK WATNE AS PROJEKTANSVARLIG KVEDNADALEN KSI - B2 SØR, KLEPP TEKN. TYPE PLAN SNITT FASADER				
			KONTROLLERT	TEK. NR.
			H6551	A3-21378
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 02 SØR-VESTAD TLF. 8082000 FAX 8082000	
			KONSULENT GARASJE KUTTEDEL BLOCK WATNE AS TEKNIKKEN HA AVSEKKEH RETT ELLER DELVIS AVSEKKEH ELLER BEVILTES UTEN TILFATELSE FRA BLOCK WATNE AS	

16 aut6

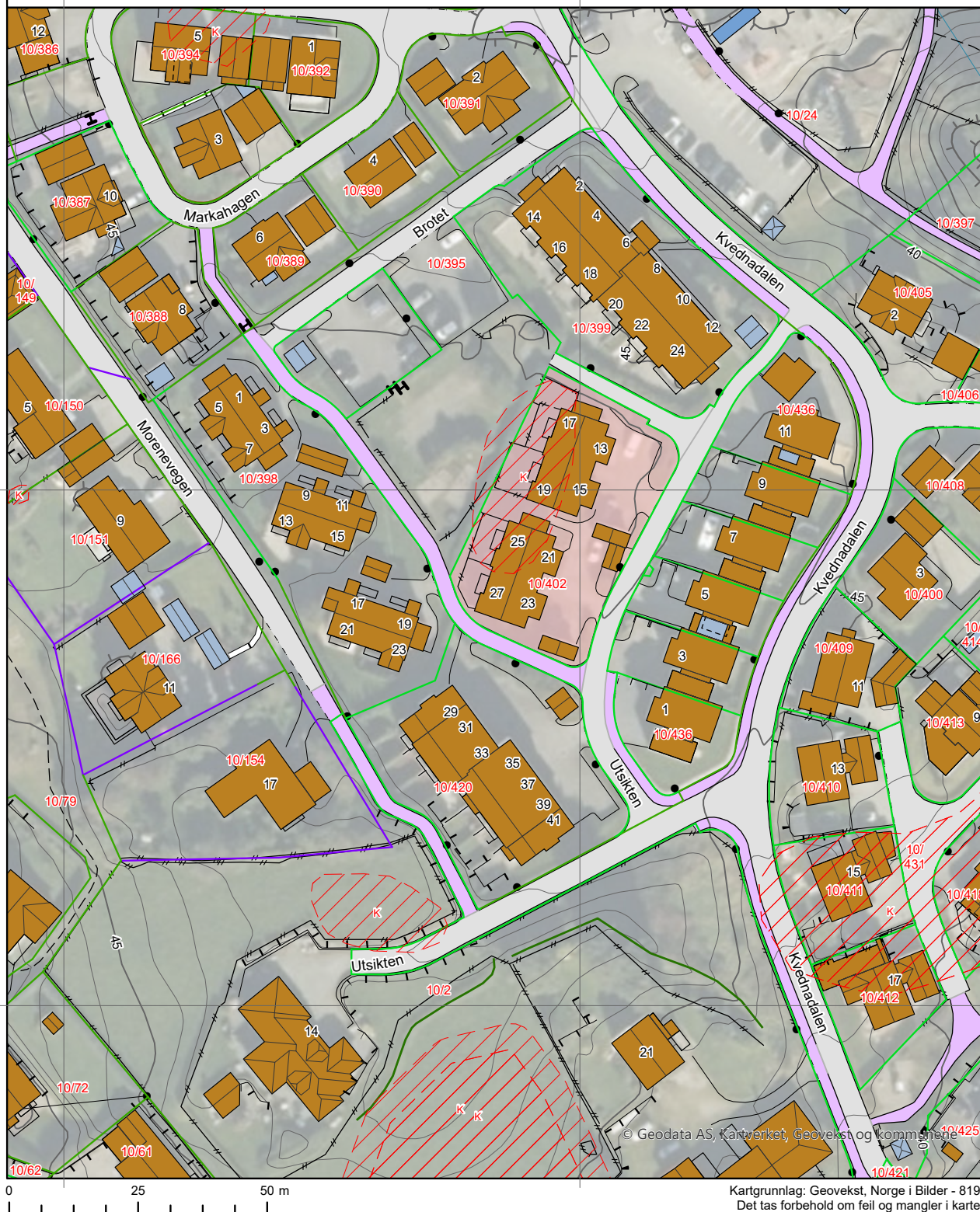
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/10/402/0/6

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026



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: 1120/10/402/0/6

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026









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



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	402	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Utsikten 27, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 1 485 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4181
Navn	Kvednadalen felt KS1
Platype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1435/4_18.pdf
Delarealer	Delareal 1 483 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse



<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dykkar ref</i>
00/00102-034	010731/01	L12	TEK/TEK/RSB	

**Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
KVEDNADALEN
Klepp kommune**

Reguleringsplan i målestokk 1:1000
Bestemmelser datert 26.10.00, sist revidert 03.09.01

GENERELT

- § 1 Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen.
- § 2 Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelser i plan- og bygningsloven og de gjeldene bygningsvedtektene i Klepp Kommune. Kommunen kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- § 3 Etter at denne reguleringsplan er vedtatt/stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.
- § 4 Innenfor viste frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.
- § 5 Tekniske planer for nytt kryss med FV 261, gang- og sykkelveg, ramper, grøntarealer og støyvoll mot fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse for boliger og barnehage. Krysset inkludert rampe fra undergang til Veg A skal være opparbeidet før bolig- og barnehageutbygging i området igangsettes.
- § 6 Alle arkeologiske undersøkelser skal være gjennomført og avsluttet før ethvert tiltak settes i gang.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- § 7 Nordre del av byggeområdet for offentlig bebyggelse skal tillegges skoletomta.
- § 8 På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer med tillegg for eventuell sokkeletasje. Over tomte kan det etableres gangsti frem til skolen som vist på planen. Parkering til barnehagen skal skje på offentlig parkeringsplass som er vist vest for barnehagetomta. Mot fylkesvegen skal det anlegges støyvoll som reduserer trafikkstøyen til under 50 dBA ved husvegg. Støyvollen skal være ferdig senest når

barnehagen tas i bruk. Uteoppholdsareal skal plasseres sør for barnehagebygningen for å bli optimalt støyskjermet.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

- § 9 Tomtene kan bebygges med eneboliger og/eller tomannsboliger. Der terrenget ligger til rette for det kan eneboligene også ha tilleggsleilighet.
- § 10 Bebyggelsen kan være i 2 etasjer i tillegg til nedgravd kjeller eller sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette for det.
- § 11 For hovedleilighet skal det vises plass for garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises en biloppstillingsplass for denne. Garasje parallelt med adkomstvei skal ha en avstand på minst 2,0 m fra veikant. Dersom garasjen plasseres vinkelrett på adkomstveien skal avstanden til veikant være minst 5 m fra veikant.
- § 12 Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70.
- § 13 Avkjørsler til delfeltene skal i prinsippet plasseres som vist på planen. Endelig plassering og utforming fastsettes i bebyggelsesplan. Det tillates ikke avkjørsler til enkelttomter fra Veg A eller fra Engelsvollvegen.
- § 14 Støyvoll langs Engelsvollvegen skal være etablert før innflytting i bebyggelsen FS-1. Støyvollen skal bygges så høy som vist på planen og dempe trafikkstøyen til under 55 dBA ved husvegg.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

- § 15 Før utbygging av det enkelte delfelt skal det være utarbeidet bebyggelsesplan. Denne skal redegjøre for følgende:
 - Antall leiligheter
 - Bygningenes høyde og plassering
 - Garasjer og parkering
 - Lekeplasser
 - Søppelhåndtering
- § 16 I bebyggelsesplan for delfelt KS-3 skal det vises balløkke. Det skal videre planlegges støyskjerming langs jernbanen tilpasset bebyggelsen som planlegges. Støyskjermingen skal være etablert før innflytting i boliger på delfeltet.
- § 17 Det skal vises parkeringsdekning på minst 1,5 plass pr. leilighet. En av disse kan være i garasje.
- § 18 Til delfelt KS-1 tillates kjøreadkomst fra Veg A og/eller Veg D. Endelig plassering og utforming fastlegges i bebyggelsesplanen.



Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 10/402/0/6

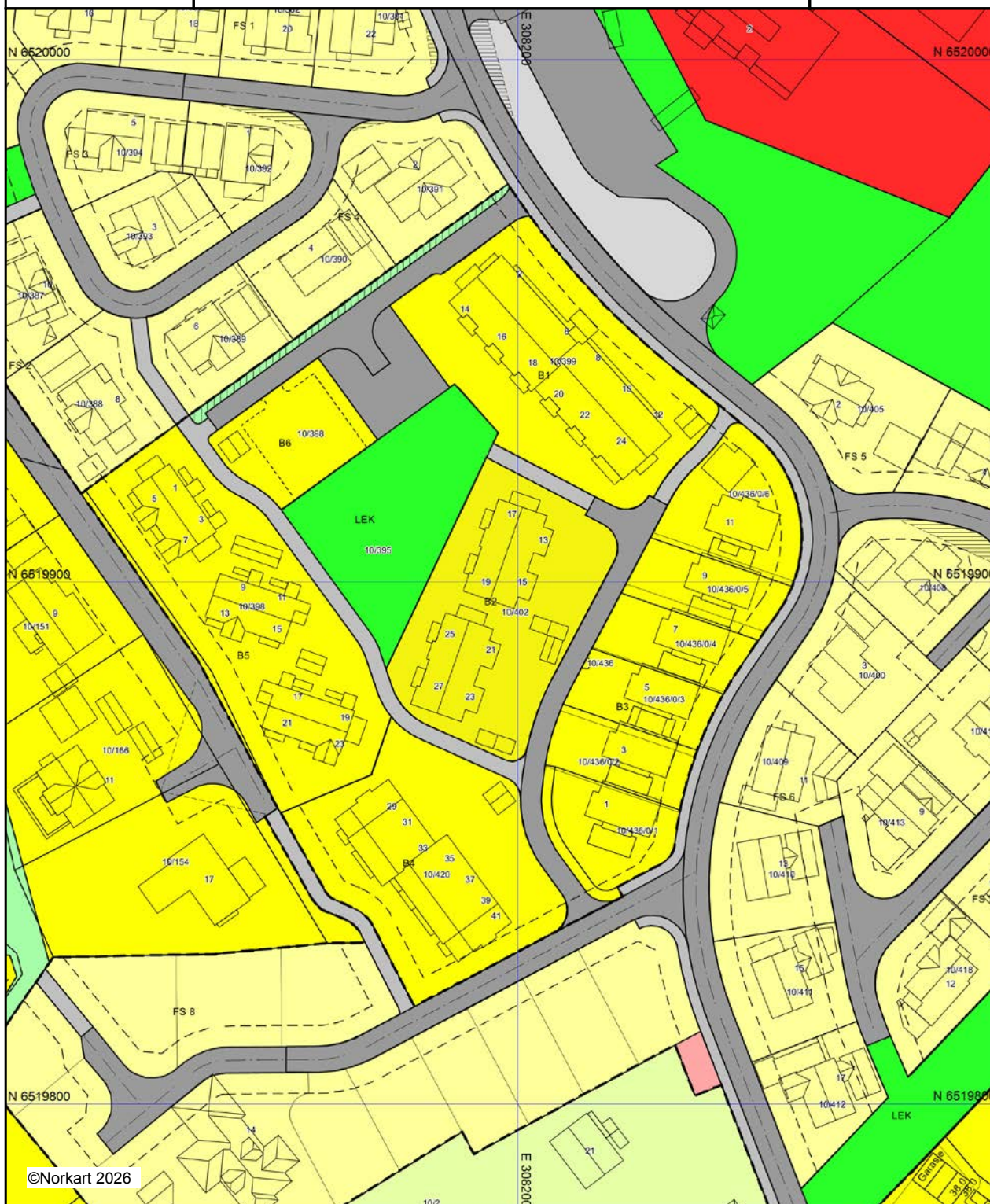
Adresse: Utsikten 27

Dato: 23.04.2026

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 småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k
-  Offentleg bameiend
-  Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

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

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

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for lek


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 avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Gatetun

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggjegrans
-  Planlagt buseiend
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje
-  Abc
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



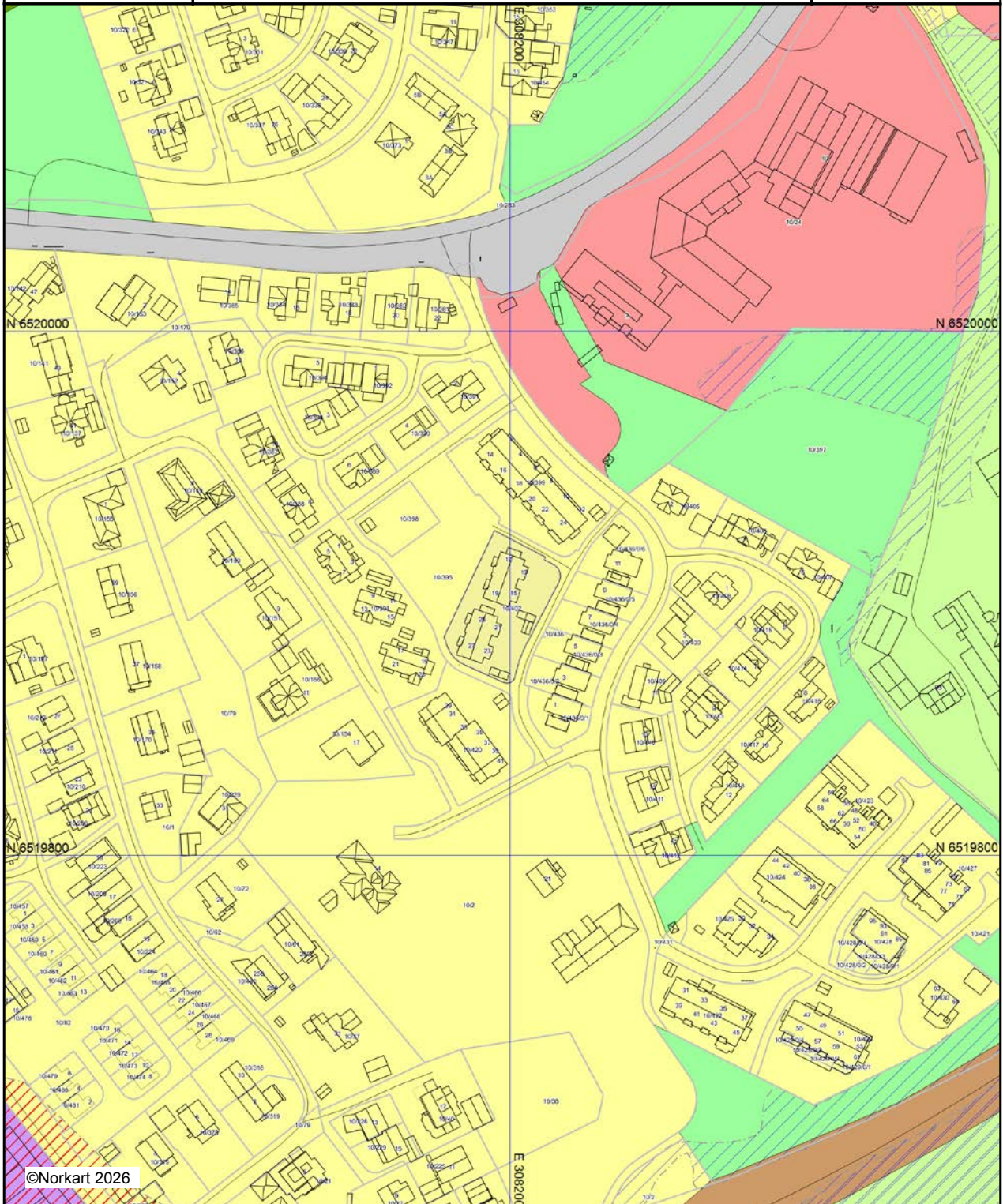
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/402/0/6
Adresse: Utsikten 27
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000







UTM-32





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

Tegnforklaring


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

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Idrettsanlegg - framtidig


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 - Omsynsone (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
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Jernbane - noverande

Sameievedtekter for ” Sameiet B2 Kvednadalen, KS1”, Klepp stasjon Gnr. 10 bnr. 402 - Klepp kommune.

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av de framtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Deltakerne i sameiet er eiere av seksjonene 1 til 8, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal:

Seksjon nr.	Bygg	bolig	Sameiebrøk	Adresse
1	Nord	1	70	Utsikten 15 4353 Klepp st.
2	Nord	2	70	Utsikten 19 4353 Klepp st.
3	Nord	3	70	Utsikten 13 4353 Klepp st.
4	Nord	4	70	Utsikten 17 4353 Klepp st.
5	Sør	1	70	Utsikten 23 4353 Klepp st.
6	Sør	2	70	Utsikten 27 4353 Klepp st.
7	Sør	3	70	Utsikten 21 4353 Klepp st.
8	Sør	4	70	Utsikten 25 4353 Klepp st.
SUM			560	

- 3 Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin seksjon i sameiet og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha eksklusiv bruksrett til det areal som etter seksjoneringsbegjæringen tillegges seksjonen.

Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med ideell eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieavtale jfr. Pkt. 12.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierene.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameierne.
Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.
5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning. Sameiet skal godkjenne eventuell oppsetting av markiser, parabolantenner etc og samordne eventuelle kjøp av slikt utstyr.
6. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameie. Hvor ikke annet er bestemt i denne

avtale, treffes beslutninger i sameie med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Vedtak som nevnt i pkt. 3.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

- 7 Styret for sameie skal bestå av minst tre personer. Styret velger selv formann og sekretær/forretningsfører. Det skal i tillegg velges revisor. Styret velges av sameiemøtet.
- 8 Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.
- 9 Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.
- 10 Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.
- 11 Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere er enige i dette.

For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.

12. Ved overdragelsen av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet. Herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.
13. Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene.

STED: _____

DATO: _____

KJØPERS SIGNATUR

KJØPERS SIGNATUR

Referat fra Styremøte 4. februar - 2026 (Utsikten 23)

Tilstedeværelse: Åshild, Frode, Ole, Monika, Wenche, Ragnhild, Stian

Ikke møtt: Karl Benjamin

Valg av styre:

Wenche meldte seg som leder. Monika fortsetter som kasserer og Stian som styremedlem.

Saker som ble tatt opp:

- Takpanne blåst ned fra bod. Halv panne tatt ned for å sage til tilsvarende, begge legges på plass neste uke.
- Mangler planke opp under møne ved 21/25 Må fikses. Ole sjekker om kran for å komme opp.
- Hekksaks og kantklipper tilhørende sameiet leveres fra 15 til 25, skal oppbevarer i skap ved inngangsparti.
- Få en oversikt over fellesutstyr.
- Stian kjører vekk stor gul søppeldunk som ikke er i bruk.
- Ole og Frode sjekker lyskilde i søppelskur, mulig batteri i sensor?
- Plenklipper: bruk 98 oktan
- Vi organisere en dugnad før 17. mai. Mulige gjøremål:
 - Rense takrenner
 - Vaske tak, eventuelt grønskekverke
 - Kanter
 - Plukke søppel
 - Luke
 - Klippe hekk

Takk for bra og initiativrikt møte - Styreleder Wenche Solland

Wenche Solland
Møteleder

Monika Larsen
Protokollunderskriver

Sameiet B2 Kvednadalen, Ks1		Kontonummer: 3207 37 33455	
Resultat pr. 31.12.2025		Balanse pr. 31.12.2025	
Inntekter		Eiendeler	
Kontingent innbetaling	47 500,00 kr	Saldo bankkonto	67 115,73 kr
Periodisering kontingent	- 1 500,00 kr	Kontingent - manglende betaling	2 000,00 kr
		Utlegg fra 2023 og 2024	126,00 kr
		Innbetaling av utlegg fra 2023 og 2024	- 126,00 kr
Sum inntekter	46 000,00 kr	Sum eiendeler	69 115,73 kr
Kostnader		Egenkapital og gjeld	
Forsikring	44 174,00 kr	Egenkapital	69 115,73 kr
Reduksjon av forsikringskostnad	- 1 574,00 kr	Gjeld	- kr
Varekjøp	320,00 kr		
Omkostninger og gebyr - bank	959,00 kr		
Forsikringsgebyr	3 541,00 kr		
Tilbakebetaling av forsikringsgebyr	- 3 541,00 kr		
Sum kostnader	43 879,00 kr	Sum egenkapital og gjeld	69 115,73 kr
Resultat	2 121,00 kr		

Nabolagsprofil

Utsikten 27 - Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Klepp stasjon Linje L5	8 min 0.7 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	8 min 0.7 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.4 km

Skoler

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Orstad skule (1-10 kl.) 327 elever, 26 klasser	7 min 3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 3.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 7.7 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

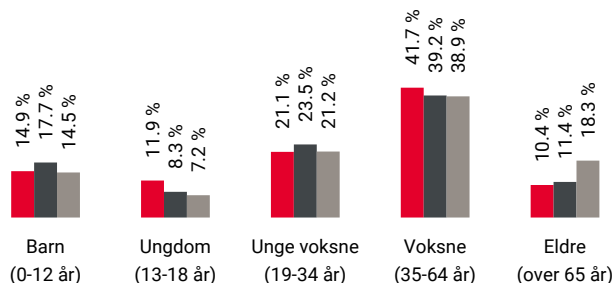
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.2 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 2.9 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Klepp St Post i butikk	9 min 0.7 km
Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	5 min 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



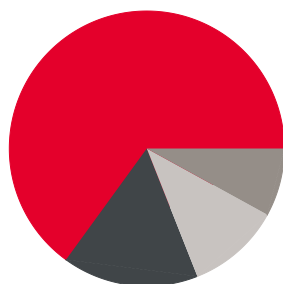
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Kvednadalen nærmiljøanlegg ballbane	1 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Kvednadalen KS 3 grusløkke	3 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»

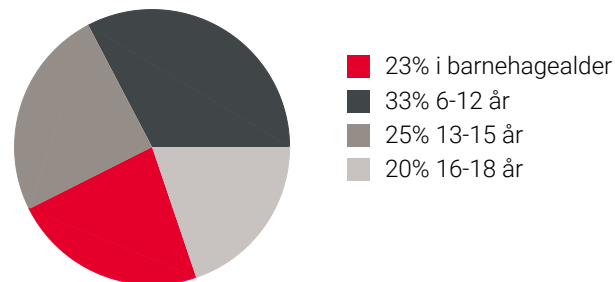
Sitat fra en lokalkjent



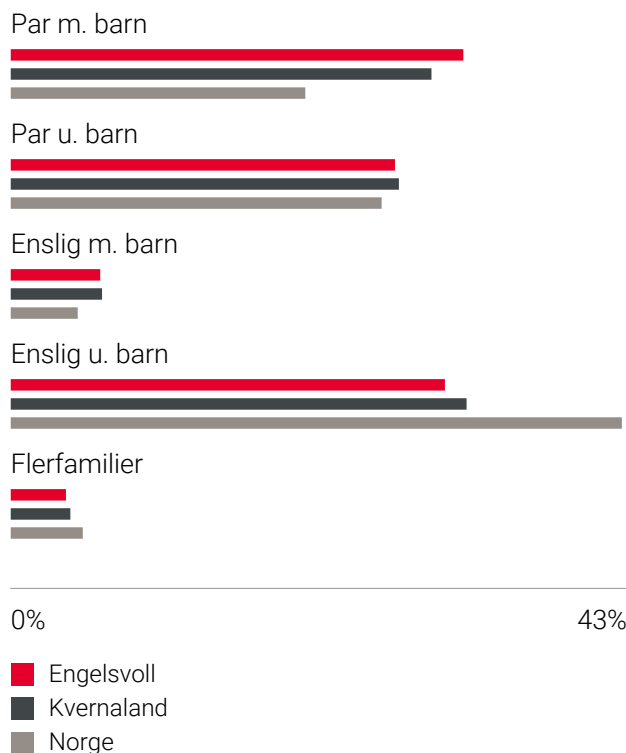
Varer/Tjenester

	Europris Øksnevad	5 min	
	Klepp apotek	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



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 eiendom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 kontraktssignering 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Utsikten 27
4353 KLEPP STASJON

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel Mossige

Oppdragsnummer:

Telefon: 406 12 548
E-post: daniel.mossige@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre