

aktiv.



Brotet 20, 4353 KLEPP STASJON

**Velholdt og nymalt 3-roms
God planløsning og balkong
Sentralt og attraktivt område**



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 2 500,-
Selger: Anne Elisabeth Ingebretsen
Eli Kristine Ingebretsen

Karlsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 1784.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 399
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1403260113

Her bor du sentralt, men rolig – i etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk

Velkommen til Brotet 20!

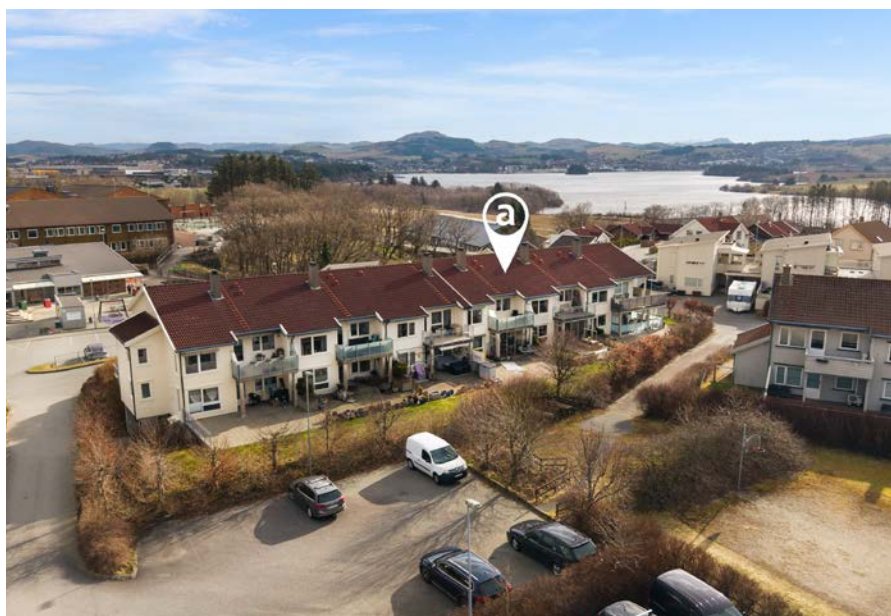
Kjekk og praktisk 3-roms leilighet beliggende i et etablert og rolig område ved Klepp stasjon. Her bor du med kort gangavstand til tog, skole og flotte turområder, samt enkel tilgang til Klepp sentrum med butikker og servicetilbud.

Kort fortalt:

- 2 soverom
- Balkong på ca. 10 kvm
- Romslig stue/kjøkken-løsning
- Flislagt bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin
- Praktisk planløsning med god lagringsplass
- De fleste innvendige vegger er nylig sparklet og nymalt (2026)
- Romslig loft med god oppbevaringsplass
- Sportsbod og parkering i felles anlegg
- Rolig og familievennlig område
- Heis

Innhold:

Gang/entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod. I tillegg er det bod og fast biloppstillingsplass i kjeller



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	94
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i parkerings kjeller

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde målt i stue 2.4 m

18 kvm (ALH) gulv på kladloft.

Leiligheten disponerer bod i parkerings kjeller på 5 kvm, samt en oppstillingsplass til bil.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1784.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på ca. 1 785 kvm. Tomten er flott opparbeidet med grøntarealer og sittegrupper.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Området egner seg svært godt for barnefamilier, med

lekeplasser, hyggelige uteområder og kort vei til barnehager og skoler på alle alderstrinn, inkludert Engelsvoll skule og barnehage.

I hverdagen har du det meste innen rekkevidde. Dagligvarebutikken Coop Extra Klepp St. ligger kun noen minutters gange unna og tilbyr også post i butikk. Klepp sentrum og Jærhagen kjøpesenter ligger en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. For ytterligere fasiliteter er både Bryne og Sandnes lett tilgjengelig med bil eller tog.

Klepp stasjon ligger kun et par minutters gange fra boligen og har hyppige togavganger både nordover mot Stavanger og sørover mot Egersund, noe som gjør beliggenheten svært attraktiv for pendlere.

Nærområdet byr på gode fritidsmuligheter for både store og små. Her finner du blant annet fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Det er også flotte turområder i nærheten, som Frøylandsvatnet, Njåskogen, Kleppelunden og turstier rundt Midgardsormen, perfekt for rekreasjon året rundt. I tillegg er det kort vei til de populære Jærstrendene, som byr på langstrakte sandstrender, kyststi, bademuligheter og gode forhold for surfing.

For flere detaljer vises det til vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2004 med flere boenheter, hovedsakelig i mur-/betongkonstruksjon. Etasjeskiller i betong.

Yttervegger antas utført i isolerte konstruksjoner i henhold til byggeår. Taket er utført som skråtak med kaldloft, med adkomst via loftsluke fra soverom.

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarm fra byggeår. Ytterdør fra EKODOOR.

Balkong i betongkonstruksjon med tilhørende rekkverk.

Innvendig er det gulv med parkett og fliser på bad, vegger med malte plater samt flislagte flater på bad, og himlinger med malte plater.

Bad/vaskerom har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken med over- og underskap, fliser mellom benkeplate og overskap, samt integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.

Boligen har rør-i-rør system med vannfordelerskap plassert på bad. Avløpsrør i plast.

Ventilasjon med naturlig tilluft via ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bod.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmtvannsbereder på ca. 110 liter, plassert i underskap på bad (fra 2025).

Det er tilrettelagt for elbillader på tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Innhold

Romsligentré/gang som gir adkomst til boligens rom. Herfra er det inngang til to soverom med gode møbleringsmuligheter, samt bod som gir praktisk oppbevaring.

Bad/vaskerom er flislagt på vegger og gulv og er utstyrt med servant med innredning, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten fremstår med gjennomgående parkett på gulv, fliser på bad, samt malte vegg- og himlingsflater.

Stue og kjøkken har en åpen og funksjonell løsning med gode lysforhold. Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap med benkeplass, og er utstyrt med hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Det er god plass til både spisebord og sofagruppe.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 10 kvm, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet og gode muligheter for utemøblering.

Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning som passer godt for både førstegangskjøpere, par og små familier.

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 til å sette seg godt inn i rapporten, spesielt forhold som er gitt TG2 (avvik som kan kreve tiltak) og eventuelle øvrige merknader. Rapporten bør leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer:

Det er registrert slitasje på vinduskarmer, herunder sprekker i trevirke og værpåvirkning. Lokal utbedring og overflatebehandling bør påregnes for å hindre videre forringelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjeller og skjevheter over gjeldende toleransenivå i flere rom, med opptil ca. 3 cm avvik. Dette kan påvirke bokomfort og medføre ujevn slitasje. Tiltak kan vurderes ved eventuell fremtidig oppgradering.

- Bad/vaskerom (2. etasje):

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk, samt redusert høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dørterskel. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling.

Videre er det påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer og aldrende tettesjikt, noe som øker risikoen for fukt i konstruksjonen. Lokale utbedringer bør påregnes.

Det er også registrert skader på innredning etter tidligere lekkasje, og utbedring anbefales.

- Kjøkken:

Det er registrert fuktskjolder og slitasje på overflater, herunder oppsvulming i benkeplate og bruksslitasje på gulv. Lokal utbedring bør påregnes for å hindre videre utvikling.

- Øvrige forhold:

Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom. Det er videre observert museekskrementer på kaldloft. Arvingene opplyser at det i forbindelse med rydding av loftet ikke ble registrert skader på eiendeler som følge av mus. Det har vært utplassert musefeller i lengre tid frem til mars 2026 uten at det er gjort fangst.

Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser, konsekvenser og anbefalte tiltak. 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

Parkering i Kjellergarasje. Fast plass følger leiligheten.

Det er opplegg/ klargjort for el-billader. Lader kjøpes av leilighetens eier. Ta eventuelt kontakt for mer info. Ladestrøm faktureres etter en forenklet tariff.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind., polisenummer 3704282/66

Diverse

- Det er observert museekskremer på loftet. Arvingene opplyser at det i forbindelse med rydding av loftet ikke ble registrert skader på eiendeler som følge av mus, og at det har stått utplassert musefeller frem til mars 2026 uten at det er registrert fangst. Arvingene er usikre på om forholdet kan være av eldre dato. Tidligere eier (nå avdød) har, så vidt arvingene er kjent med, ikke opplyst om utfordringer med mus i boligen.
- Eiendommen inngår i et dødsbo hvor arvingene er selgere. Arvingene har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper må derfor kunne påregne at det kan være feil og mangler som normalt oppdages ved bruk av boligen, men som selger av dødsbo ikke har mulighet å vite.
- Utvask av leiligheten er allerede foretatt. Leiligheten vil ikke bli ytterligere utvasket til overtakelse.
- Hvitevarer på kjøkken inngår i salget.

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

Elektrisitet og varmekabler

Informasjon om strømforbruk

Arvingene har begrenset kjennskap til strømforbruket. Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.

Energimerke

C

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 (valgfritt))

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

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 5 313 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 5 313,-. 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 2 683,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 2 630,-.

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 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.

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

80/996

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 500,- pr. måned inkluderer: Renovasjon (deler av kommunale avgifter), strøm i fellesområder, vann i fellesområder, rens av ventilasjon hver 5. år. heiskontroll og vedlikehold. vaktmester.

Fellesutgifter avregnes ikke.

Det er ikke pr.i dag planlagt endringer i fellesutgiftene.

Det er "i tillegg" til fellesutgiftene 2 felles dugnader pr. år. Vår og Høst.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kvednadalen KS1 B1

Organisasjonsnummer

987 07 6593

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Kvednadalen KS1 B2 sameie, med sameiebrøk 80/996

Sameiet består av 12 leiligheter

Dugnad må påberegnes

Dyrehold er tillatt.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner

i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på

denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre

handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Konferer med megler for mer informasjon.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Forkjøpsrett

Det ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Leif Arne Lund

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 399, seksjonsnummer 9 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:

1120/10/399/9:

24.06.2004 - Dokumentnr: 5653 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2004 - Dokumentnr: 5653 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Best. om vedlikeholdsplikt

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2004 - Dokumentnr: 5653 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/996
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-12.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan Kvednadalen datert 03.09.2001 med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsplan: Kvednadalen felt KS1, ikrafttredelse 21.05.2002.
Kommuneplan: Kommuneplan for 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 panterrett 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 700 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 5 200 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 120 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

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

10.04.2026

Velkommen til Brotet 20

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren AS

Foto: Truls Schaal

Velkommen inn!

Romslig stue som er enkel å innrede med flere sittegrupper - De fleste innvendige vegger er nylig sparklet og nymalt.









Spisebordsavdeling like ved kjøkken



Plass til både sittegrupper og spisebordsavdeling



Kjøkken



Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap med benkeplass, og er utstyrt med hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.



Romslig hovedsoverom med skyvedørgarderobe



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe



Soverom 2



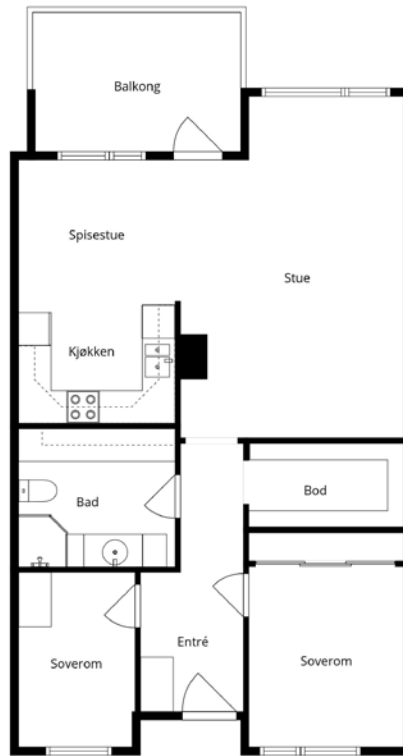
Bod i tillegg er det god lagringsplass på loft



Romslig og pent bad som er flislagt på vegger og gulv og er utstyrt med servant med innredning, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.



God oppbevaringsplass på bad



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.

Solrikt uteområde på balkong på ca 10 kvm





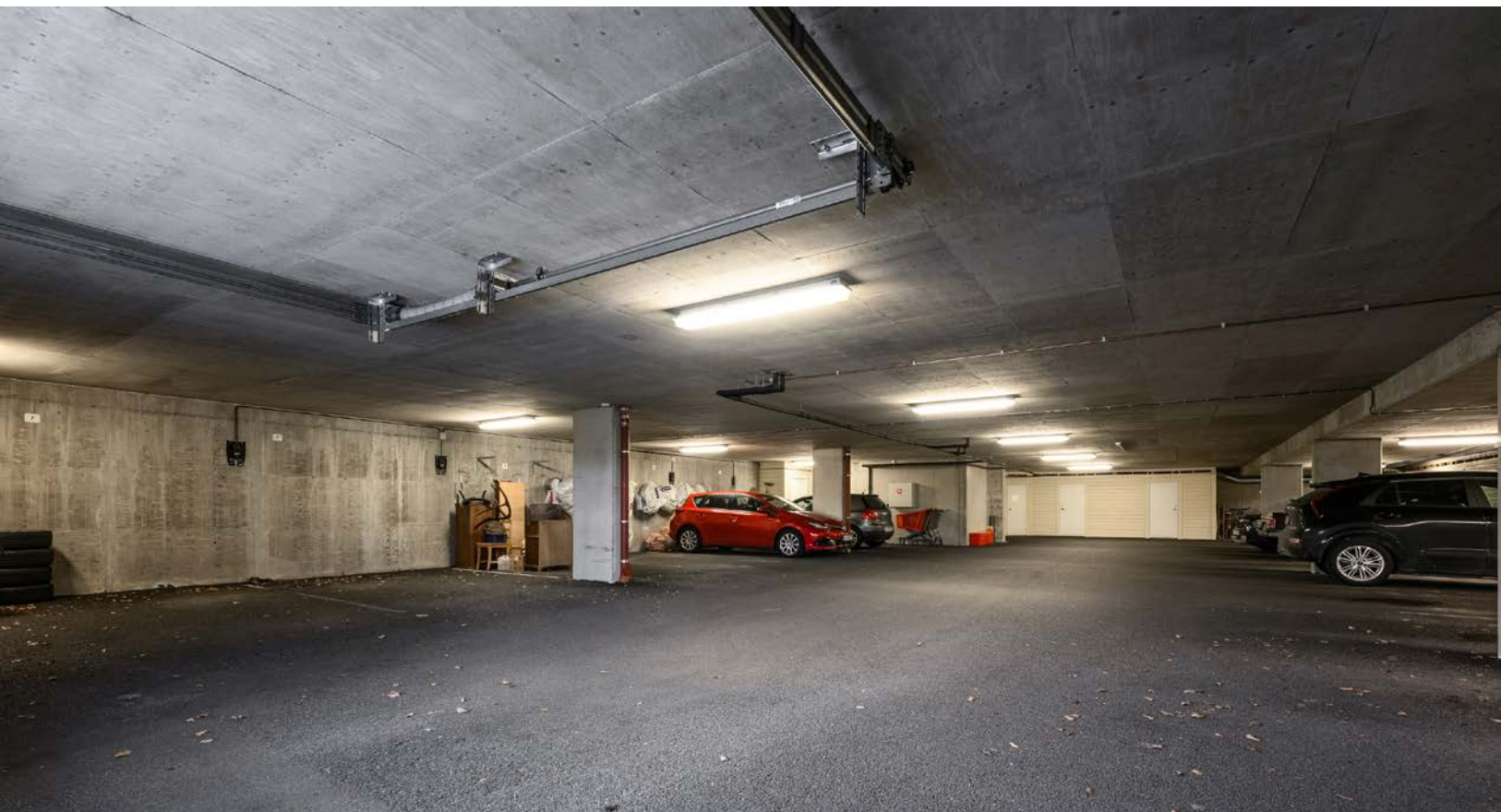
Svalegang



Fellesgang og heis



Boligen ligger flott til i 2. etg med solrik balkong og utsikt



Garasjeanlegg med plass til 1 bil og bod på ca 5 kvm



I hverdagen har du det meste innen rekkevidde.
Dagligvarebutikken Coop Extra Klepp St. ligger kun noen minutters gange unna og tilbyr også post i butikk.



Nærområdet byr på gode fritidsmuligheter for både store og små. Her finner du blant annet fotballbaner, ballbinge, idrettshall og svømmehall. Det er også flotte turområder i nærheten, som Frøylandsvatnet og turstier rundt Midgardsormen

Klepp stasjon ligger kun et par minutters gange fra boligen og har hyppige togavganger både nordover mot Stavanger og sørover mot Egersund, noe som gjør beliggenheten svært attraktiv for pendlere.



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

Anne Elisabeth Ingebretsen

Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brotet 20

4353 Klepp Stasjon

1120-10/399/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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

 Brotet 20 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 # gnr. 10, bnr. 399, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22619-1016

Referansenummer: OL1924

Autorisert foretak: Klar Takst Rogaland

Sertifisert Takstingeniør: Kent Sinnes



The logo for NITO, consisting of a green square with a white diagonal line and the text "NITO" in green.

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
- løssøre 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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)

Ytterdør av EKODOOR

Balkongterrasse på 10 kvm av betong, og stålrekkverk.

Nordan 2-lags glass trevinduer

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, med fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater, samt fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater.

Innvendige dører av DOORIA med speilprofil.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser på vegg og gulv. malte plater i tak.
Det er etablert servant skap, klosett, dusj, opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking tatt uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med over- og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Det er etablert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp.
Mekanisk avtrekk styres av avtrekksmotor plassert på kaldloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system, vannfordelerskapet er plassert på badet.

Naturlig tilluft ventilering via spalteventil i vindu og ventiler i yttervegg. Avtrekk til bad, bod og kjøkken, er styrt av kjøkkenvifte.

OSO 110l ltr. varmtvannsbereeder plassert i underskap på badet.

Stoppekran og vannmåler, plassert i underskap på våtrom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.

lagt opp til elbil lader på oppstillingsplass i parkerings kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

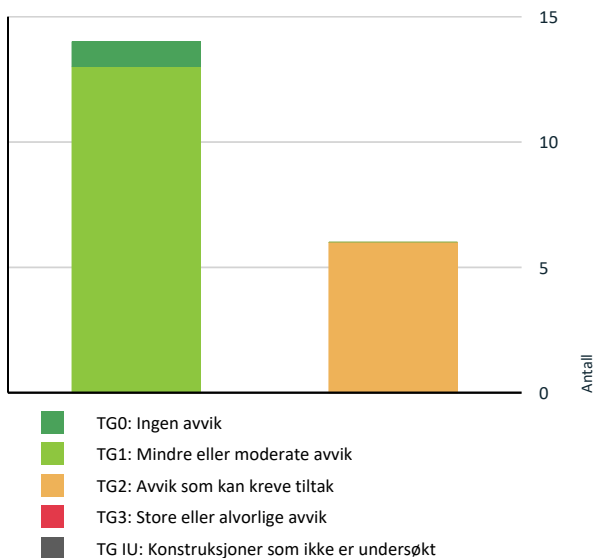
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
og innredning

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, utvendig bod, felles arealer og trapper.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilkomst til kaldloft via loftsluke på soverom.
Det er registrert muselort på kaldloftet.



Muselort

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Nordan vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres stedvis værslitte vinduskarmer og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Værslitte vinduskarmer bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader, råte og varmetap. Sprekker i treverket kan føre til at vann trenger inn, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av EKODOOR



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongterrasse av betong.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, med fliser på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med malte plater, samt fliser på bad.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong. Det registreres skjevheter over toleransenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

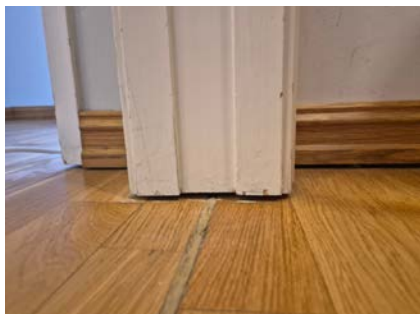
Det registreres skjevheter over toleransenivåene i stue, gang, soverommene og bod. Soverommene har opptil 3 cm høydeforskjell, boden 2,6 cm og stue/kjøkken 3 cm. Det er svikt ned mot senter av leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å utbedre skjevhetene bør det vurderes oppretting av gulvene, eventuelt ved å fjerne eksisterende gulv og rette opp underliggende konstruksjon før nytt gulv legges.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ujevn slitasje, redusert bokomfort og mulige følgeskader på innredning og konstruksjon over tid.



Glippe mellom gulvlist

TG 1 Pipe og ildsted



Feilsluke

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av DOORIA med speilprofil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv

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

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

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

Det registreres misfargede fuger i dusjvegger mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Misfargede fuger bør også vurderes utbedret, da dette kan indikere fuktskader eller redusert tetthet, noe som ytterligere øker risikoen for vanninntrenging.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet har nådd en alder hvor det er usikkerhet knyttet til videre tetthet. Det registreres utette gjennomføringer rundt avløp ved vask og vannrør til bereder.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedringer av utette gjennomføringer rundt avløp ved vask og vannrør til bereder for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull tetting og aldrende tettesjikt er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert vannskade på platen som støtter opp berederen, samt på støttelisten for benken. Skadene skyldes tidligere lekkasje som ifølge tidligere eier er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Skadet plate og støttelist bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av råte eller mugg.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt av kjøkkenvifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt fra tilstøtende soverom.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med over- og underskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert noe oppsvulming av benkeplaten over oppvaskmaskinen, samt bruksslitasje på parkettgulvet i kjøkkenområdet. Det er også registrert sprekke i hjørnet mellom benkeplate og overskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene i benkeplaten bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og ytterligere slitasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og ventiler i vegg, mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styres av avtrekksmotor plassert på kaldloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannfordelerskapet er plassert på badet.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereeder plassert i underskap på badet.

Årstall: 2025



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

Nei

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

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



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

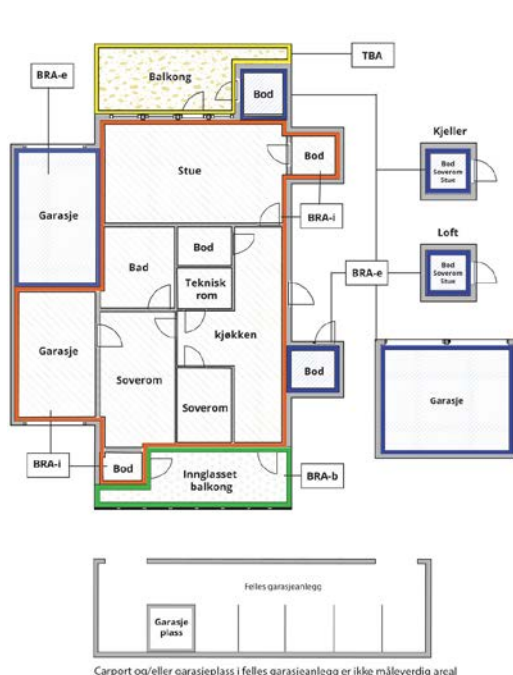
Hva er måleverdig areal?

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 en 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, skjelheter 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)		
2. Etasje	80	5		85	10
SUM	80	5			10
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang	Bod i parkerings kjeller	

Kommentar

Takhøyde målt i stue 2.4 m

18 kvm (ALH) gulv på kladloft.

BRA-E for 2 etg er en bod i parkerings kjeller på 5 kvm, samt en oppstillingsplass til bil.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Kent Sinnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	399		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brotet 20

Hjemmelshaver

Ingebretsen Reidar Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i et boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	07.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	Sender over ferdig tilstandsrapport for Bortet 20, samt energiattest
2	10.04.2026	

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

Brotet 20, 4353 KLEPP STASJON

Dato for energimerking

06.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277884

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19148106

Gårdsnummer

10

Bruksnummer

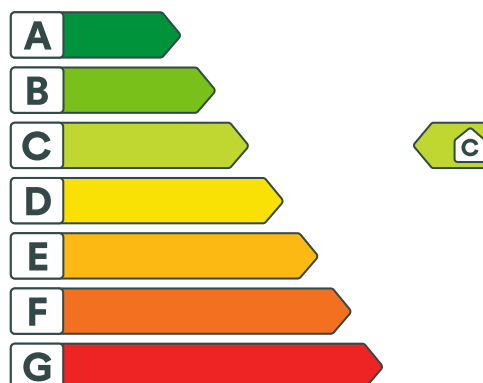
399

Seksjonsnummer

9

Bruksenhetsnummer

H0203



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

2004

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

133,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 691 kWh



Brotet 20, 4353 KLEPP STASJON



Detaljering

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



Brotet 20, 4353 KLEPP STASJON



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: 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 vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.



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

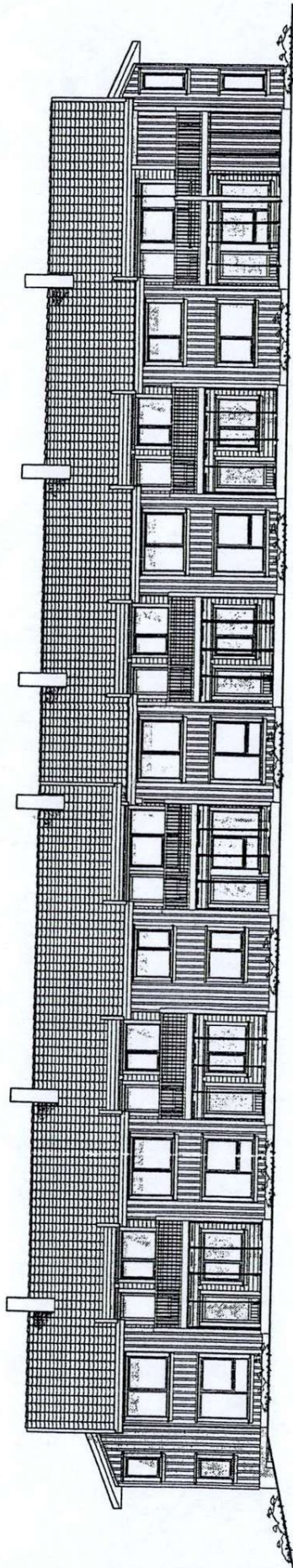
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

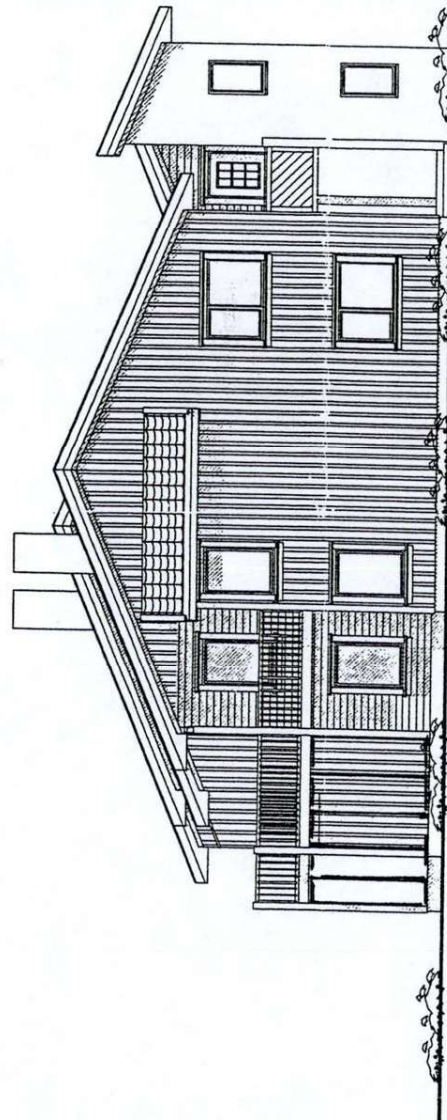
<https://www.enova.no>

KLEPP KOMMUNE		3
SAKSM.NR.	DOK.NR.	
AVD.		
SAKSANSV.	07 JUL 2006	SAKSBEH.
ARK.KODE P	10/399	ARK.KODE S
LØPENR.	KASSASJON	

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
28 JULI 2006



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



Block Watne AS
Morenefaret 1
4340 BRYNE

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
02/01370-010	019955/04	GNR 10/0399	LU/LU/KH	13.12.2004

**BOLIGBYGG MED 12 LEILIGHETER - 10/399 - BLOCK WATNE A/S
FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 02.12.04 fra Block Watne AS.

Gjelder: *Boligbygg med 12 leiligheter*
Byggested: *Brotet 2 - 24, 4353 Klepp st*
Tiltakshaver: *Block Watne AS*
Ansvarlig søker: *Block Watne AS*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor 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.

Kristian Harestad
avd.ing

Returneres etter tinglysing til

 Block Watne AS
 Morenefare 1
 4340 Bryne

TINGLYST Begjæring¹⁾ om

24 JUNI 2004 **oppdeling i eierseksjoner**

JÆREN TINGRETT **reseksjonering**

DAGBOKNR.: **5653**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
1120	Klepp	10	399	<input checked="" type="checkbox"/>	

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


 Doknr: 5653 Tinglyst: 24.06.2004 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	102	BG	13				25				37			
2	B	80	BG	14				26				38			
3	B	80	BG	15				27				39			
4	B	67	BG	16				28				40			
5	B	80	BG	17				29				41			
6	B	89	BG	18				30				42			
7	B	102	B	19				31				43			
8	B	80	B	20				32				44			
9	B	80	B	21				33				45			
10	B	67	B	22				34				46			
11	B	80	B	23				35				47			
12	B	89	B	24				36				48			
Sum tellere:								996	= nevner:	996					

4. Supplerende tekst 7)

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

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. Lyse energi har rett til legging og fremtidig vedlikehold av gassledning på og langs med 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)
12.5.04	<i>Eirik St. Berntsen / Egil Gørvik</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 bruksenheterne, 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).

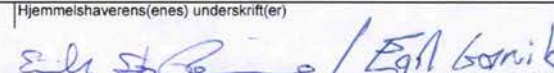
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Klepp 12.5.04		

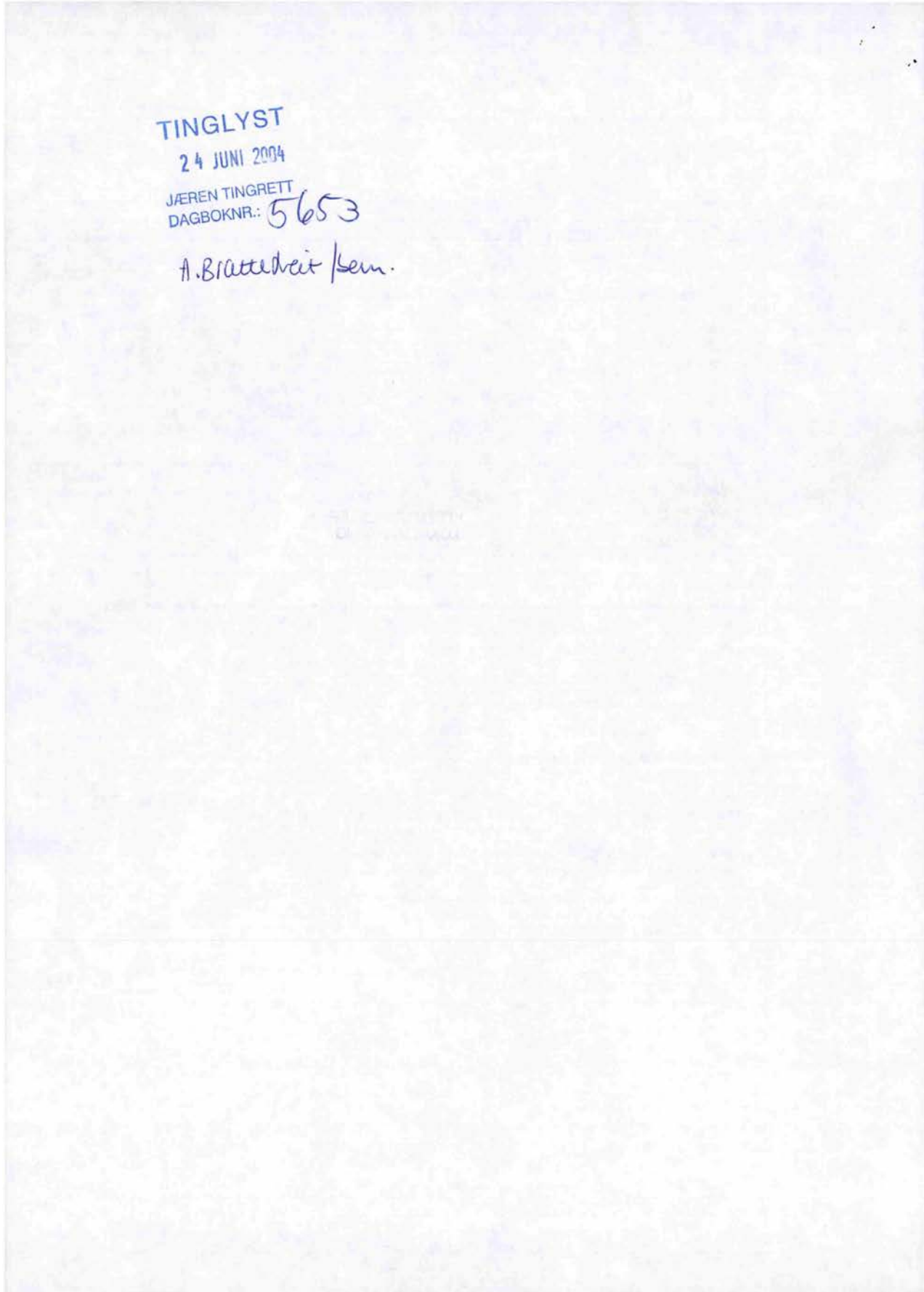
8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato Klepp	Underskrift Arnt Ove Engelsvoll

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler 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 10	Bnr 399	Festenr	Snr	kommune Klepp kommune
Dato 14/5-04		Stempel og underskrift  KOMMUNALSJEF LOKAL UTVIKLING		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir. 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 tinglyingsattest, påtegninger mv.

Dato 12.5.04	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) 
-----------------	--



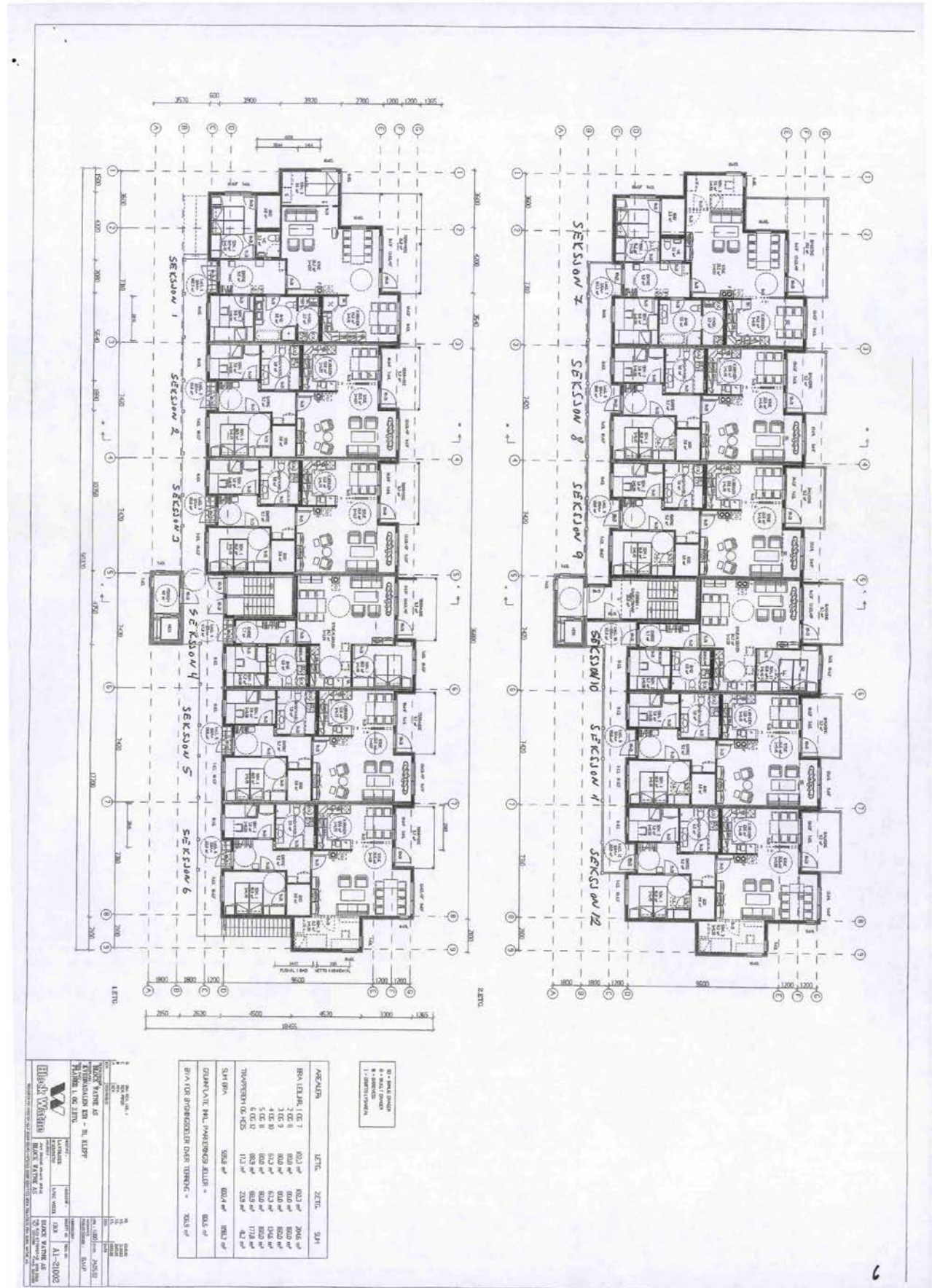
TINGLYST

24 JUNI 2004

JÆREN TINGRETT

DAGBOKNR.: 5653

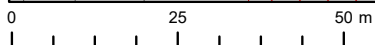
A. Brattevatn / Sem.






















Eiendomsgrenser

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









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



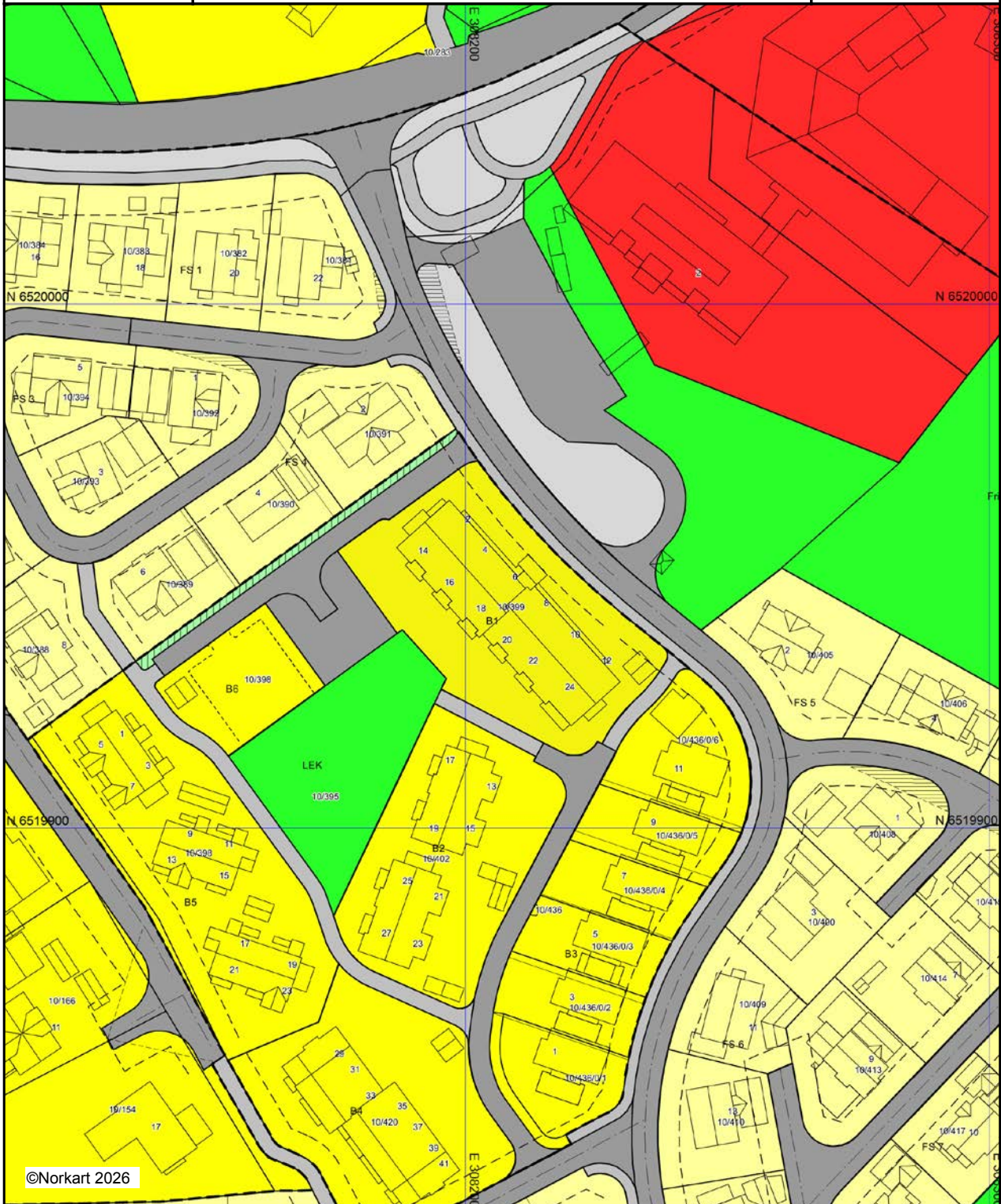
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 10/399/0/9
Adresse: Brotet 20
Dato: 27.03.2026
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 tilhørende anlegg
-  Frittliggjende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k)
-  Offentlig banehage
-  Offentlig undervisning (skule, universitet mv.)
-  Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige 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 - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Abo
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



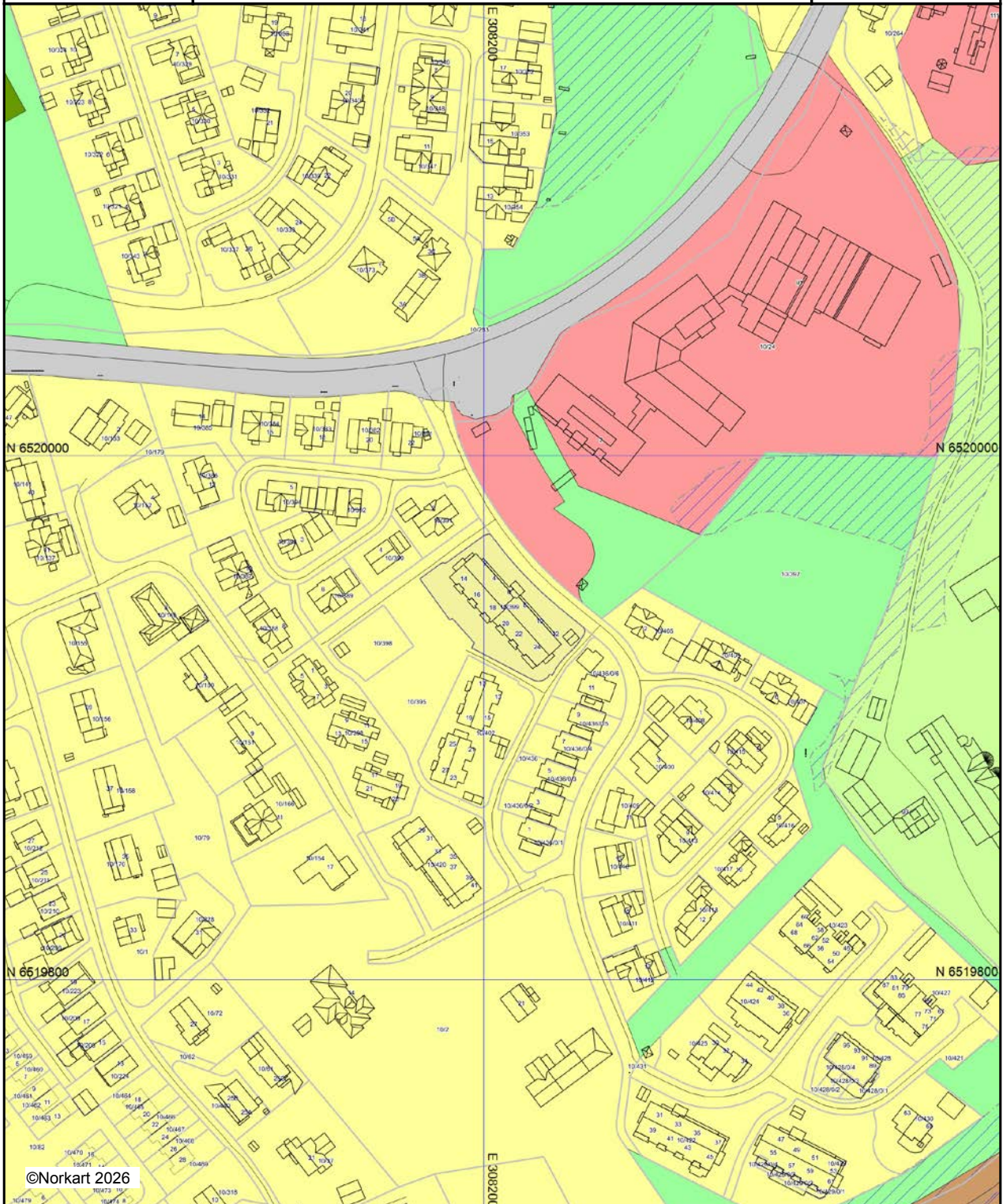
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 10/399/0/9
Adresse: Brotet 20
Dato: 27.03.2026
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
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Jernbane - noverande

Sameievedtekter for Sameiet Kvednadalen KS1 B1.

Del av Gnr:10, Bnr:399. Klepp Kommune

Organisasjonsnummer: 987 076 593.

1. Nåværende sameievedtekter er opprettet på vegne av eierne av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet, og har rett til å bruke fellesarealer 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.

Seksjon nr:	Bolig:	Sameiebrøk:	Adresse:
1	1	102	Brotet 12
2	2	80	Brotet 10
3	3	80	Brotet 8
4	4	67	Brotet 6
5	5	80	Brotet 4
6	6	89	Brotet 2
7	7	102	Brotet 24
8	8	80	Brotet 22
9	9	80	Brotet 20
10	10	67	Brotet 18
11	11	80	Brotet 16
12	12	89	Brotet 14
SUM:	996		

Seksjonene skal kun brukes 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.

Eier av seksjonen er til enhver tid pliktig til å informere styret om hvem som bor i leiligheten når denne leies ut.

Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen bestemmelser om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av disse sameievedtektene, jfr. Pkt. 12.

3. Sameierne skal delta i, og være ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager, og som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte dette er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende.
Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameierne. Sameiet har panterrett i seksjonen beregnet til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgiftene.
4. Hver sameier har den fulle innvendige vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning at det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene, eller er til sjenanse for tilstøtende seksjoner. 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 og lignende, og eventuelt samordne kjøp av slikt utstyr. Markiser skal ha et «nøytralt» fargevalg.
 - Varmepumpe kan installeres av seksjonseier. Utvendig del skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for tilstøtende leiligheter, eller skjemmer bygget, og den skal bygges inn.
 - Sameiet skal også godkjenne eventuelle forandringer av terrasse-platting i første etasje. Det forutsettes at ombyggingen er for å legge tre- platting / ferdigplen, som erstatning for betonghellene som ligger her. Betongheller skal fjernes der tre-platting / plen skal anlegges! Dette for å fjerne vekt over garasjetaket. Det er ikke tillatt å sette planter direkte i jorden i området der det i dag ligger betongheller, og 1 meter foran. Røttene kan ødelegge garasjetaket!
Ombyggingen bør holdes lavt, maksimum 60 cm., og ikke være for omfattende. Dette for å unngå søknadsplikt i kommunen.
5. Sameierne opptre i fellesskap og vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtektene, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne, i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av avgitte stemmer til vedtak angående:
- Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for å være vesentlige.
 - Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

6. Sameiets styre skal bestå av minst tre personer. Det velges leder, og to -2-styremedlemmer. Sameiet kan kjøpe regnskaps- og revisortjenester.
7. Styret for sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte sameier tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.
8. Ved partiell eller total skade, samt ved nødvendige utbedringer, er sameiedeltagerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.
9. Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon, i henhold til eierseksjonslovens regler.
10. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst, med mindre det foreligger enstemmighet.
11. El-bil Lading. Det er etablert/installert infrastruktur for El-bil lading i sameiets garasje-kjeller. Dette innebærer at det finnes monterings-plater/adaptore for Zaptec Pro ladere. Hver seksjon står fritt til å montere en Zaptec Pro lader ved sin parkeringsplass. Laderen er seksjonseiers eiendom. Sameiet fakturerer forbrukt ladestrøm etter (en litt forenklet) tariff.

(Sameiet har en fast pris på lader hos Coretto. Ta eventuelt kontakt med styret.)

12. Ved overdragelse av eierseksjoner, vil styreleder ta kontakt en av de påfølgende dager, for å informere nye eiere i sameiet, og sikre at de er blitt gjort kjent med disse vedtektene og husordensregler. Ny eier skal signere for å ha mottatt og gjort seg kjent med Sameievedtektene.

Sameievedtektene er revidert og godkjent på sameiets årsmøte 17.02-26.

Sameievedtektene er mottatt og lest:

Sted/Dato: _____

Seksjonseier: _____

HUSORDENSREGLER. SAMEIET KVEDNADALEN KS1 B1.

1. Hver eier/leietaker plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet i tiden mellom kl. 23:00 og 06:00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det være ro mellom kl. 01:00 og 07:00.
Gi nabovarsel i god tid, minimum 3 dager, om sammenkomster.
Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke benyttes i tidsrommet for ro og orden.
Støyende arbeid som hamring, banking og boring er bare tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00, og lørdag mellom kl. 09:00 og 18:00.
Søndager og Helligdager er støyende arbeid ikke tillatt!
2. Teppebanking skal ikke foretas gjennom vindu eller på terrasse, og skal anordnes slik at det er til minst mulig sjenanse for andre beboere.
3. Klesvask kan bare henges til tork på mobile stativer på egen terrasse, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
4. I trappeoppgang og på fellesarealer skal det ikke oppbevares brensel, barnevogner, leker eller sykler. Det er ikke lov å hensette sykler eller barnevogner ved inngangsdørene for lengre perioder. Sykler kan for kortere periode settes inntil veggen ved heis-huset.
5. Biler og andre motorkjøretøy skal parkeres i garasje eller på områdets parkeringsplasser. På veggen utenfor hovedinngang/heis-hus er det kun tillatt med korte stopp for varelevering!! I garasjeanlegget skal motorkjøretøy stå på oppmerkede plasser for hver enkelt leilighet. Sykler settes i stativ lengst inn i garasjen.
6. Det er tillatt å holde kjæledyr i leiligheten. Det forutsettes at disse ikke er til sjenanse for andre beboere. Når hund er ute på vårt område, skal den alltid holdes i bånd, eller innenfor bur/gjerde. Husk også pose.. Hunden må ikke være til sjenanse for andre.
7. Området ved og rundt bolig, og lekeplass for barn, skal holdes ryddig. Plukk eventuelt med søppel og kast dette i rett avfallsdunk.
8. det er ikke tillatt med skateboard, fotball eller unødig mopedkjøring på området. På plen bør sykling unngås.
9. Dersom leiligheten blir stående tom i lengre perioder i den kalde årstid, skal det settes på nødvendig varme, slik at vannrør og lignende ikke fryser. Meld gjerne fra til styret ved disse tilfellene.
10. Når noen flytter ut/inn, eller rehabiliterer/pusser opp, skal vedkommende selv sørge for å fjerne avfall som oppstår. Det er ikke tillatt å kaste dette i søppelskuret. Dette er kun til daglig-avfall, og ikke flytte-/byggnings-avfall.
11. Det er eiers plikt å informere leietaker om husordensreglene, vedtekter, sorteringsrutiner for avfall, og brann-rutiner. Dersom reglene ikke blir fulgt, vil leietaker og eier bli kontaktet av styret. Disse reglene og rutinene, oppbevares i en «Boligmappe» i hver leilighet, slik at beboerne til enhver tid kan holde seg informert.

ORDEN OG VENNLIG OPPTREDEN SKAPER HYGGE OG TRIVSEL.



Årsregnskap 2025

Sameiet Kvednadalen Ks 1 Bi Klepp Stasjon

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 076 593

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET KVEDNADALEN KS 1 BI KLEPP STASJON

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		354 488	289 108
Sum driftsinntekter		354 488	289 108
Lønnskostnad	1	53 145	24 461
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 567	10 567
Annen driftskostnad		297 126	267 282
Sum driftskostnader		360 838	302 310
Driftsresultat		-6 350	-13 202
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 503	1 165
Annen finansinntekt		183	159
Annen rentekostnad		3 230	361
Resultat av finansposter		-1 544	963
Resultat før skattekostnad		-7 894	-12 240
Årsresultat	3	-7 894	-12 240
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-7 894	-12 240
Sum overføringer		-7 894	-12 240

BALANSE

SAMEIET KVEDNADALEN KS 1 BI KLEPP STASJON

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	24 660	35 227
Sum varige driftsmidler	2	24 660	35 227
Sum anleggsmidler		24 660	35 227
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	600
Andre kortsiktige fordringer		45 256	39 036
Sum fordringer		45 256	39 636
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 374	39 830
Sum omløpsmidler		90 630	79 466
Sum eiendeler		115 290	114 693

BALANSE

SAMEIET KVEDNADALEN KS 1 BI KLEPP STASJON

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		98 146	106 040
Sum opptjent egenkapital		98 146	106 040
Sum egenkapital	3	98 146	106 040
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 376	2 376
Skyldig offentlige avgifter		3 042	4 862
Annen kortsiktig gjeld		11 727	1 416
Sum kortsiktig gjeld		17 145	8 653
Sum gjeld		17 145	8 653
Sum egenkapital og gjeld		115 290	114 693

Klepp Stasjon, 17.02.2026
Styret i Sameiet Kvednadalen Ks 1 Bi Klepp Stasjon

Leif Arne Lund
styreleder

Irene Lysøe
styremedlem

Unni Nersnes Hoch
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	45 263	19 686
Arbeidsgiveravgift	6 382	2 776
Gave til styremedlemmer	1 500	
Styrehonorar	0	2 000
Sum	53 145	24 461

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	52 839	52 839
= Anskaffelseskost 31.12.25	52 839	52 839
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	28 179	28 179
= Bokført verdi 31.12.25	24 660	24 660
Årets ordinære avskrivninger	10 567	10 567
Økonomisk levetid	5 år	

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	106 040	106 040
Årets resultat	-7 894	-7 894
Pr 31.12.2025	98 146	98 146

ÅRSMELDING 2025

FRA STYRET I SAMEIET KVEDNADALEN KS1 B1

Org, nr: 987 07 593

For styreperioden 01.01. -25 til 31.12. -25.

Styret har i denne perioden bestått av;

Leder: Leif Arne Lund.
Styremedlem Trond Roland Mejer/Sigvart Horpestad.
Styremedlem Unni Nersnæs Hoch.
Regnskap Jæøk v/ Irene Rosland.

Møter:

- Styret har i løpet av året hatt 4 styre-møter, og behandlet 12 saker.
- Innimellom har styret pratet sammen dersom noe plutselig har oppstått, med behov for å finne løsning. Disse pratene er det ikke referert fra.
- Unni har hatt jevnlig kontakt med Jærøk.
- Det er avholdt 1 sameiemøte. Her ble Sigvart Horpestad valgt inn i styret, som erstatning for Trond Roland Mejer, som flyttet ut.

Økonomi:

- Inntektene kommer fra sameiet selv, ved innbetaling av fellesutgifter.
- I 2025 var fellesutgiftene i perioden fra 01.01 – 31.03 kr. 2.200,- Pr. mnd. Pr. leilighet. Og fra 01.04 justert opp til 2.500,- Pr. mnd. Pr. leilighet.
- Overføring til Vedlikehold var i samme periode Kr. 450,- pr. mnd. Pr. leilighet. Og ble justert opp til Kr. 700,- Pr. mnd. Pr. leilighet.
- Pr. 01.01. -26 var saldo på Drifts-konto Kr. .4.166,82
- ,Pr. 01.01. -26 var saldo på Vedlikeholds-konto Kr. 39.095,51
- Det ble utbetalt styrehonorar for 2025 på totalt Kr. 1.500,- (Gavekort)
- Sameiet er medlem i Coop, Jærhagen, og får et lite utbytte hvert år.

Vedlikehold:

- Veggen mot Nord, Inngangs-siden, er vasket. (trenger litt maling)
- Det er skiftet litt kledning rundt på veggene, og litt oppretting av takrenner.
- Det ble montert lyusbryter i hver enkelt bod i kjelleren.
- Vi hadde en «enkel» inspeksjon av taket, og ble anbefalt, og fikk tilbud på, vask og impregnering av takstein. (tilbud: ca Kr. 100.000,-)
- Garasjeporten ble skadet i en påkjørsel, og måtte repareres. Dette ble dekket av vedkommendes bilforsikring.
-
- Vi hadde en vannskade, lekkasje fra VVB, i leilighet 20. VVB og skap ble skiftet.
- Over års-skiftet hadde vi også en vannlekkasje til i samme leilighet. En kobling ved vannmåleren var defekt. (Mest sannsynlig fra bygget var nytt.)
- Disse to siste sakene var forsikrings-saker, der husforsikring ble brukt. Dessverre med to – 2 – egenandeler pr. 15.000,-. NB: Sluttoppgjør er enda ikke foretatt!!

Dugnader:

Det ble avholdt en dugnad 13. mai, der eiendommen ble «klargjort» for vår/sommer.

Utover året ble det vanskelig å få organisere dugnader. Så vi hadde kun 1 reell dugnad, 14. oktober for å klippe hekken på Nord-Vest.

Bosshus:

Er stort sett ryddig. **MEN** vi må bli flinkere å sortere boss! Papir og Plast. Papp-esker MÅ pakkes flate, ellers tar de for mye plass. (en melkekartong opptar 5 liter luft/plass!!)

Nå tømmes restavfall 1 gang pr. mnd. For tiden fylles 2 dunker for restavfall opp til randen i løpet av 2 uker!!

SE ELLERS DEN KOMMENDE SORTERINGS-OVERSIKT I
«BOLIGMAPPA».

Styret ønsker til slutt å takke alle beboere og eiere for at dere alle er med på å gjøre det trivelig å bo her.

Nabolagsprofil

Brotet 20 - Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Klepp stasjon Linje L5	9 min 0.8 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	9 min 0.8 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.5 km

Skoler

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	8 min 3.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	7 min 3.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 3.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 7.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

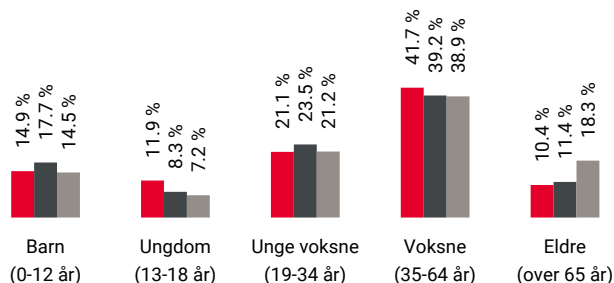
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min 0.2 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 3 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Klepp St Post i butikk	10 min 0.9 km
Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	5 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



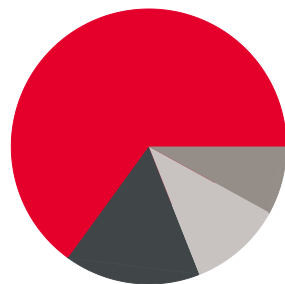
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Kvednadalen nærmiljøanlegg ballbane	0 km
	Ballspill	
	Kvednadalen KS 3 grusløkke	4 min
	Ballspill	0.3 km
	Jæren SportMed	7 min
	MOVA Klepp	9 min

Boligmasse



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

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

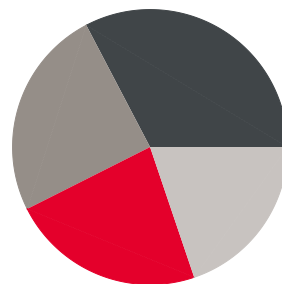
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Europris Øksnevad	5 min
	Klepp apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Engelsvoll
- Kverneland
- Norge

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 naboen 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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: Brotet 20
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