



**aktiv.**

Snarvegen 24, 4353 KLEPP STASJON

**Selveierleilighet med 2 soverom  
Terrasse med gode solforhold  
Parkering - Lave felleskostnader**



Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@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 500,-  
**Selger:** Tomas Løvbrekke Reime

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 67/74 kvm  
**Tomtstr.:** 688.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 238  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1403260122

# Ditt nye hjem?

Vi i Aktiv Eiendom Jæren har gleden av å presentere en flott leilighet i Snarvegen 24, beliggende i et populært boligområde på Klepp Stasjon.

Leiligheten inneholder:

1. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod. Utvendig bod.

Parkering i fellesgårdsrom. Mulighet for el-billader.

Boligen ligger i et etablert og attraktivt område på Klepp Stasjon. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold. Dagligvarehandelen, Coop Extra Klepp Stasjon, ligger i gang- og sykkelavstand. Gode sport- og fritidstilbud hos Klepp IL, samt treningssentrene Arena, SportMed og Sport 4 You. Gangavstand til skule og barnehage. Det er gangavstand til tog og buss, og flott turløype rundt Frøylandsvatnet og Midgardsormen.

Verdt å nevne:

- Vedovn
- Varmepumpe
- Lave felleskostnader

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	36
Egenerklæring .....	40
Tilstandsrapport .....	46
Energiattest .....	82
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 67 kvm | BRA - e: 7 kvm | BRA totalt: 74 kvm | TBA: 38 kvm

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

BRA-e: 7 kvm Bod utenfor boenhet

## TBA fordelt på etasje

1. etasje - 38 kvm Terrasse

## Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 688.8 kvm

## Tomtebeskrivelse

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

## Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt område på Klepp Stasjon. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold.

Dagligvarehandelen, Coop Extra Klepp Stasjon, ligger i gang- og sykkelavstand. Og litt lenger fra boligen finner du Klepp sentrum med alle servicetilbud, og kjøpesentre som Jærhagen kan tilby shopping- og kafémuligheter.

Frøylandsvatnet er et populært turområde som ligger i nærheten av boligen.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud hos Klepp IL, samt treningssentrene MOVA, SportMed og Sport 4 You.

Gangavstand til Engelsvoll skule og barnehage (1-7 kl.), Vibå musikkfamiliebarnehage og Klepp ungdomsskole (ca. 3 km) er i sykkel- og gangavstand.

Kollektivtransport tilgjengelig fra bussholdeplass og togstasjon på Klepp Stasjon med gode forbindelser mot både nord og sør. For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

For ytterligere informasjon se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgave.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av enebolig, tomannsbolig, rekkehus og leiligheter.

### **Bygningssakkyndig / Type rapport**

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Selveierleilighet er oppført i 2006

#### Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse mot grunn-: Terrasse i tre, med utgang fra stue.

#### Innvendig:

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett. Veggene har malte overflater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i minste soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,1.

### **Innhold**

Vi i Aktiv Eiendom Jæren har gleden av å presentere en flott leilighet i Snarvegen 24, beliggende i et populært boligområde på Klepp Stasjon.

#### Leiligheten inneholder:

1. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og bod. Utvendig bod.

Parkering i fellesgårdsrom. Mulighet for el-billader.

Boligen ligger i et etablert og attraktivt område på Klepp Stasjon. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold. Dagligvarehandelen, Coop Extra Klepp Stasjon, ligger i gang- og sykkelavstand. Gode sport- og fritidstilbud hos Klepp IL, samt treningssentrene Arena, SportMed og Sport 4 You. Gangavstand til skule og barnehage. Det er gangavstand til tog og buss, og flott turløype rundt Frøylandsvatnet og Midgardsormen.

Verdt å nevne:

- Vedovn
- Varmepumpe
- Lave felleskostnader

Velkommen til visning - Husk påmelding!

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Normal bruksslitasje observert. Det er ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på befaringsdagen, men aldersmessig slitasje må påregnes. Tetningslister og overflatebehandling begynner å bli eldre, og redusert isolasjonsevne kan forekomme sammenlignet med nyere vinduer. Vinduer har nådd en alder hvor slitasje på pakninger, beslag og overflatebehandling er vanlig. Levetid for isolerglass er ofte 20–30 år, og komponentene nærmer seg derfor midtre til sen del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Gradvis redusert energieffektivitet, risiko for trekk og på sikt økt sannsynlighet for punktering av glass eller behov for utskifting av komponenter.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder kontroll og eventuell utskifting av tetningslister samt overflatebehandling. På lengre sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Dører

Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men aldersrelatert slitasje på pakninger, hengsler og overflate må påregnes. Justeringsbehov kan forekomme, særlig for balkongdør som er mer utsatt for vær og vind.

Begrunnelse:

Dørene har nådd en alder hvor slitasje på tetningslister, beslag og overflatebehandling er vanlig. Eksponering for vær påvirker særlig balkongdøren.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Redusert tetthet kan medføre trekk og noe varmetap. Over tid øker risiko for funksjonssvikt, særlig dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak:

Det anbefales kontroll og eventuell justering av dører og beslag. Tetningslister bør vurderes skiftet ved behov. Overflatebehandling bør vedlikeholdes. På lengre sikt må utskifting påregnes.

Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg ligger mot terreng, anslagsvis ca. 1 meter opp fra innvendig gulvnivå. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen med måleresultat på ca. 14,1 vektprosent, hvilket anses som innenfor et normalt nivå for treverk, men må sees i sammenheng med risikokonstruksjonen.

Begrunnelse:

Vegger mot terreng vurderes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktinntrengning over tid. Selv om målt fuktverdi er innenfor akseptable nivåer, tilsier konstruksjonstype og plassering at det foreligger en forhøyet risiko.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Ved økt fuktbelastning kan det oppstå fuktskader, sopp- og råteutvikling samt redusert inneklimate. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å sikre gode dreneringsforhold og fall fra bygningen. Overvåking av fuktforholdene bør gjennomføres. Ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak som forbedret drenering, fuktsikring eller isolasjonsløsninger mot terreng.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

Fallforhold på gulv er i hovedsak utført i henhold til krav gjeldende på oppføringstidspunkt (TEK 97). Det er imidlertid registrert et lokalt svakt punkt bak sluk hvor vann blir stående noe før det dreneres videre.

Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsone. Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig for kontroll, da det er montert terskellist på innsiden. Utførelse og høyde på membran ved terskel er derfor ukjent.

#### Begrunnelse:

Lokalt motfall/svakt fall gir ikke optimal avrenning. I tillegg foreligger usikkerhet knyttet til membranens avslutning ved dørterskel, som er et kritisk punkt for fuktsikring. Selv om løsningen kan ha vært vanlig etter tidligere forskrifter, avviker den fra dagens anbefalte utførelse.

#### Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vannansamling kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon. Ukjent membranutførelse ved terskel medfører risiko for lekkasjer til tilstøtende rom ved eventuell vannpåvirkning.

#### Tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk. Videre bør membranløsning ved dørterskel dokumenteres eller kontrolleres nærmere, eventuelt ved åpning. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforhold og membranutførelse forbedres i henhold til dagens krav.

#### Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

Badet har membran fra byggeår samt to sluk i gulvet. Løsningen med flere sluk kan bidra til økt avrenning, men innebærer også flere gjennomføringer i membranen, som er potensielle risikopunkter.

Membranløsningen er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor restlevetiden er begrenset. Det er ikke mulig å kontrollere membranen visuelt i sin helhet, og tilstanden vurderes derfor hovedsakelig ut fra alder og konstruksjon.

#### Begrunnelse:

Membranens alder tilsier økt sannsynlighet for svekkelser. To sluk medfører flere tilkoblingspunkter til membran, noe som øker risiko for svikt over tid.

#### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner ved svikt i membran eller tilkoblinger. Skader kan utvikle seg skjult og medføre kostbare utbedringer.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilkoblinger, samt å være oppmerksom på tegn til fukt (misfarging, lukt, løse fliser mv.). På generelt grunnlag må oppgradering av badet med ny membran påregnes på sikt.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

#### Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Terrasse mot grunn-

Det er påvist andre avvik..

Terrasse i trekonstruksjon fra byggeår, plassert mot grunn. Det er registrert synlige råteskader i enkelte terrassebord. Konstruksjonen fremstår med aldersrelatert slitasje, og fuktpåvirkning fra nærhet til terreng øker risiko for videre nedbrytning.

Begrunnelse:

Påviste råteskader indikerer svekket materialkvalitet. Terrasse mot grunn er særlig utsatt for fukt, og levetiden vurderes som nådd eller overskredet for deler av konstruksjonen.

Konsekvens:

Redusert bæreevne og sikkerhet kan forekomme lokalt. Videre nedbrytning må forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadede terrassebord snarest. Det bør også foretas en nærmere kontroll av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader. På generelt grunnlag må større utbedringer eller full utskifting av terrassen påregnes. Ved ny terrasse anbefales konstruktive tiltak som gir bedre lufting og avstand til terreng for å redusere fuktbelastning.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox. Abonnement for tv og internett betales utenom månedlige felleskostnader.

### **Parkering**

Parkering i felles gårdsrom. Mulighet for el-billader.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Storebrand, polisenummer 7422131

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan

derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

På møtet ble seksjonseierne enige om å male fasade og felles gang i sommer.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

NB:

Alt løseøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsopgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løse hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsopgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

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

Varmekabler i gulv på bad. Varmepumpe og vedovn i stue. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det

heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 11 003 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 904,-.

Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 099,-.

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 11 003,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 904,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 099,-.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 741 796 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 967 182 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

67/272

### **Felleskostnader inkluderer**

Forsikring og vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 500

## Sameiet

### **Sameienavn / Organisasjonsnummer**

Boligsameiet Snarvegen 24 / 990593949

### **Om sameiet**

- Boligen er én av totalt 4 seksjoner og inngår som en del av et eierseksjonssameie.
- Kreves ingen styregodkjenning av ny eier.
- Vaske fellesareal 1 gang i måneden.
- Dyrehold er tillatt.
- På møtet ble seksjonseierne enige om å male fasade og felles gang i sommer.

Styreleder: Roy Ellingsen Ueland

Tlf: 41628973

E-post: royeu95@hotmail.com

### **Regnskap/budsjett**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Roy Ellingsen Ueland

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 10, bruksnummer 238, seksjonsnummer 2 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:

1120/10/238/2:

16.11.1981 - Dokumentnr: 10258 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1120 Gnr:10 Bnr:238

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1983 - Dokumentnr: 1723 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:10 Bnr:234

Overført fra: Knr:1120 Gnr:10 Bnr:238

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2006 - Dokumentnr: 361133 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 2. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 67/272.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 29.09.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 4120 - Klepp st. - endring nr 9 - Ikrafttredelse 15.10.1984.

Reguleringsplan - Id 4130 - Klepp st. - endring nr 6 - Ikrafttredelse 11.02.1991.  
Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen -  
Ikrafttredelse 27.03.2023

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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](http://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.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Jonas Le  
Eiendomsmegler MNEF  
jonas.le@aktiv.no  
Tlf: 941 66 646

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942  
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

**Salgsoppgavedato**

14.04.2026



















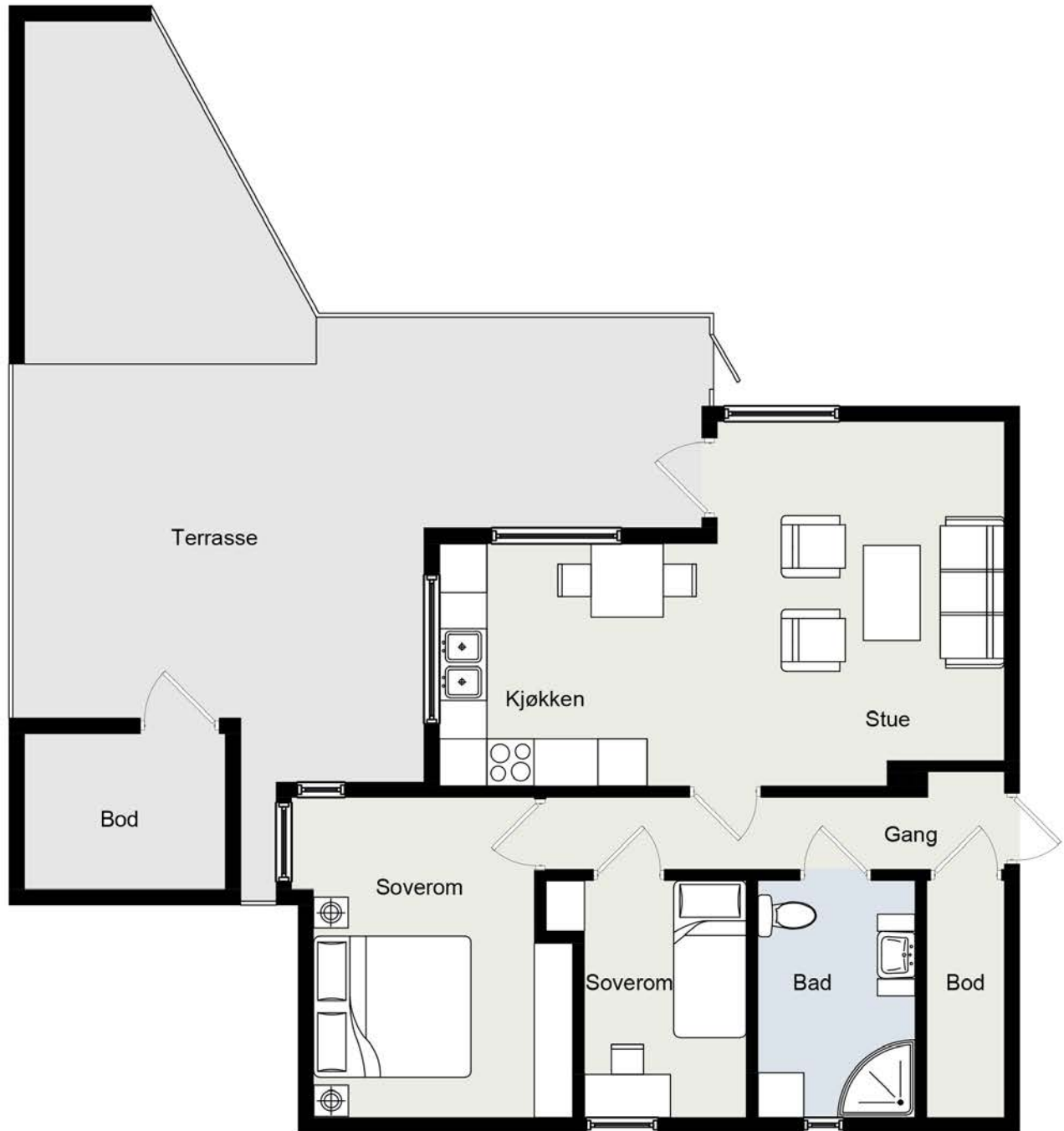








# Snarvegen 24









# Nabolagsprofil

Snarvegen 24 - Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 106 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Andastien Linje 59	4 min	0.4 km
Klepp stasjon Linje L5	8 min	0.7 km
Stavanger Sola	26 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min	24.6 km

## Skoler

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	8 min	0.7 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	5 min	2.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min	4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	14 min	6.9 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

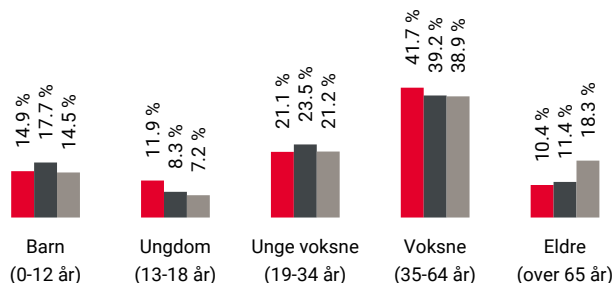
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min	0.6 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	5 min	3 km
Storhaug barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min	3.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Klepp St Post i butikk	3 min	0.3 km
Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	4 min	2.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



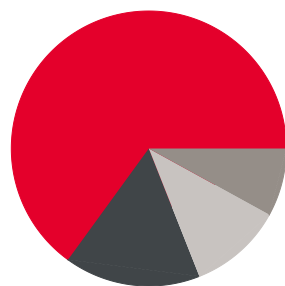
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

Tjønnevegen ballløkke	4 min
Ballspill	0.3 km
Engelsvoll - Ballbinge	4 min
Ballspill	0.4 km
Jæren SportMed	7 min
MOVA Klepp	8 min

## Boligmasse



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

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

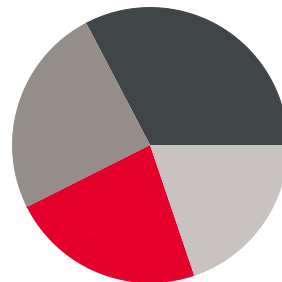
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Europris Øksnevad	5 min
Klepp apotek	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



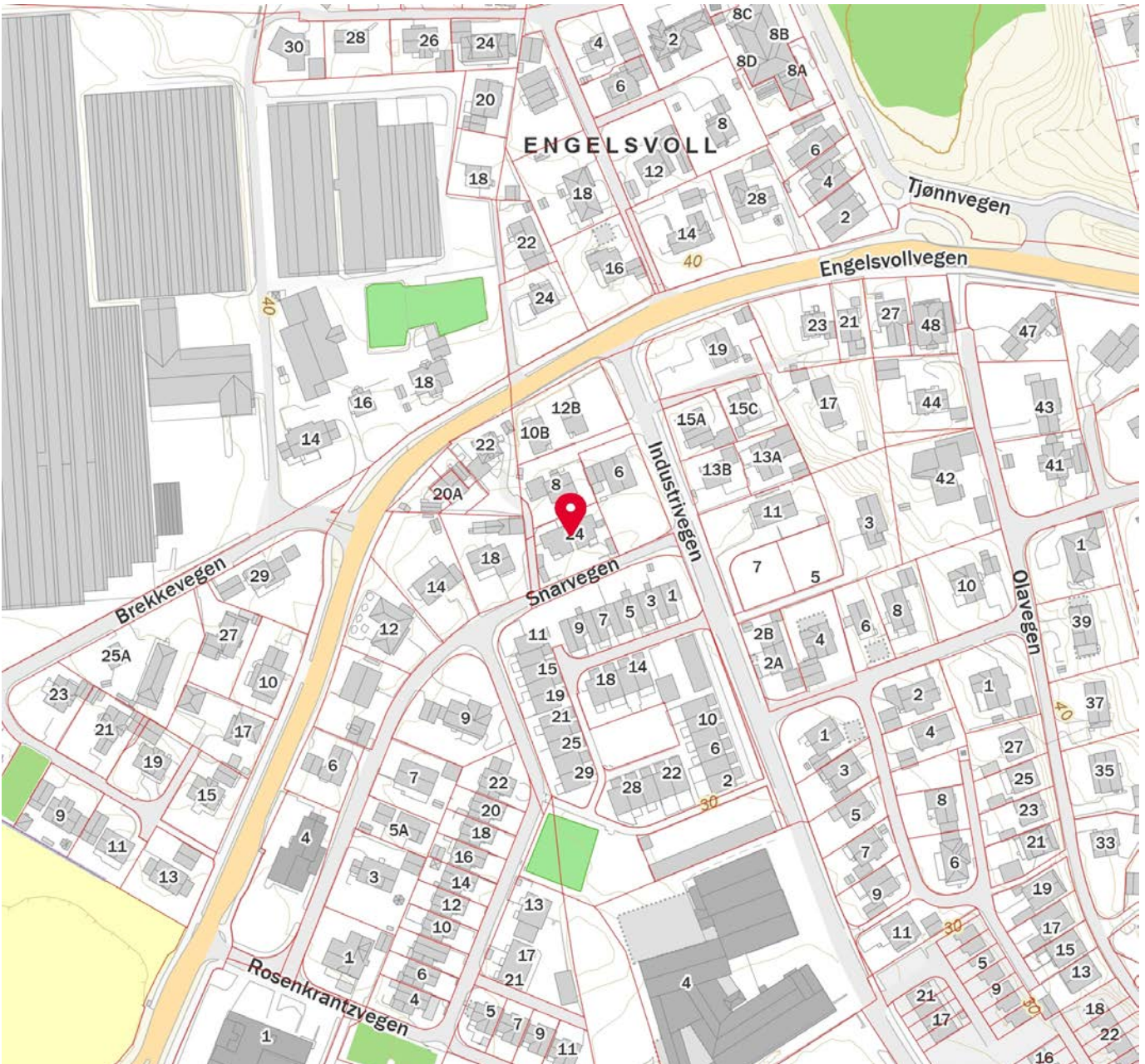
0%

43%

■ Engelsvoll  
■ Kvernaland  
■ Norge

## Sivilstand

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



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

# 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

Tomas Løvbrekke Reime

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Snarvegen 24

4353 Klepp Stasjon

1120-10/238/0/2



## 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet dusjvegger og blandedbatteri til dusj

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Ja**

Tror sameiet hadde forsikringssak på taklekkasjer litt før jeg overtok. Alt OK etter dette.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Fjogstad hus

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet bedre mellom takplate og ventilasjon. Byttet også takhatt.

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?

- ♦ **Ja**

Dårlig avtrekk fra kjøkken og bad.

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

- ♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet villavent viften

---

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Selebø Rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny varmepumpe

---

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?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektrofag Jæren

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny stikkontakt til ny plate topp.

---

## 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?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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
-  Snarvegen 24B, 4353 KLEPP STASJON
-  KLEPP kommune
-  # gnr. 10, bnr. 238, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 19998-2575

Eiendomsverdi ref nr: HG1930

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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.

## Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

### Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



# 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 en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie. Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, takteking m/renner.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

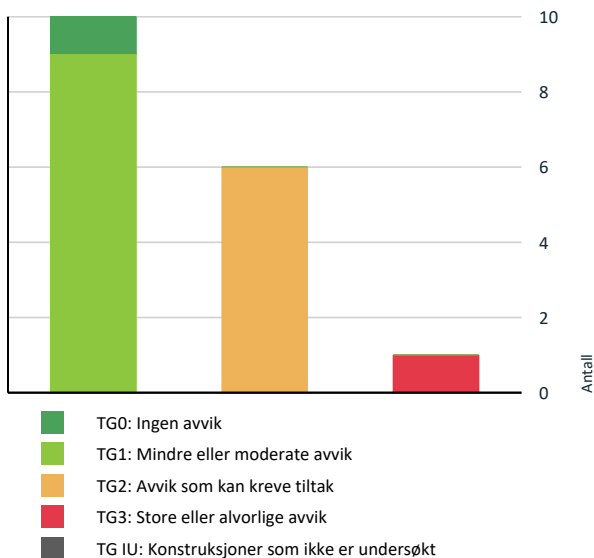
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

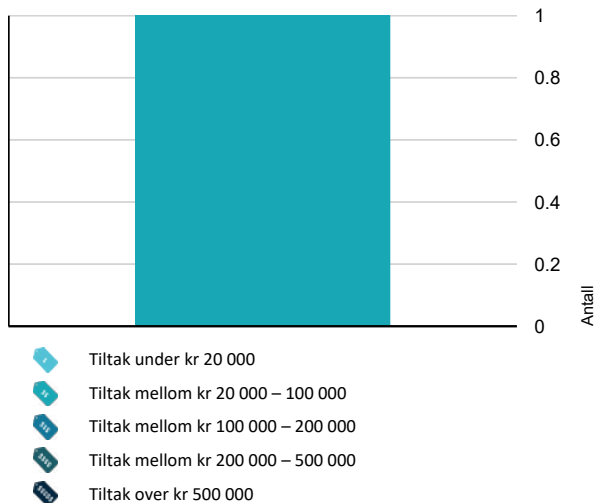
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2006). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.  
Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.  
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.  
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.  
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.  
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.  
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.  
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.  
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.  
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



**Utvendig > Terrasse mot grunn-**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Terrasse i trekonstruksjon fra byggeår, plassert mot grunn. Det er registrert synlige råteskader i enkelte terrassebord. Konstruksjonen fremstår med aldersrelatert slitasje, og fuktpåvirkning fra nærhet til terreng øker risiko for videre nedbryting.

Tilstandsgrad (TG): 3 – Store eller alvorlige avvik

Begrunnelse:

Påviste råteskader indikerer svekket materialkvalitet. Terrasse mot grunn er særlig utsatt for fukt, og levetiden vurderes som nådd eller overskredet for deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Normal bruksslitasje observert. Det er ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på befaringsdagen, men aldersmessig slitasje må påregnes. Tetningslister og overflatebehandling begynner å bli eldre, og redusert isolasjonsevne kan forekomme sammenlignet med nyere vinduer. Vinduer har nådd en alder hvor slitasje på pakninger, beslag og overflatebehandling er vanlig. Levetid for isolerglass er ofte 20–30 år, og komponentene nærmer seg derfor midtre til sen del av forventet levetid.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men aldersrelatert slitasje på pakninger, hengsler og overflate må påregnes. Justeringsbehov kan forekomme, særlig for balkongdør som er mer utsatt for vær og vind.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Dørene har nådd en alder hvor slitasje på tetningslister, beslag og overflatebehandling er vanlig. Eksponering for vær påvirker særlig balkongdøren.

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg ligger mot terreng, anslagsvis ca. 1 meter opp fra innvendig gulvnivå. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.

Det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen med måleresultat på ca. 14,1 vektprosent, hvilket anses som innenfor et normalt nivå for treverk, men må sees i sammenheng med risikokonstruksjonen.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Vegger mot terreng vurderes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktinntrengning over tid. Selv om målt fuktverdi er innenfor akseptable nivåer, tilsier konstruksjonstype og plassering at det foreligger en forhøyet risiko.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er påvist andre avvik:

Fallforhold på gulv er i hovedsak utført i henhold til krav gjeldende på oppføringstidspunkt (TEK 97). Det er imidlertid registrert et lokalt svakt punkt bak sluk hvor vann blir stående noe før det dreneres videre.

Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsone. Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig for kontroll, da det er montert terskellist på innsiden. Utførelse og høyde på membran ved terskel er derfor ukjent.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Lokalt motfall/svakt fall gir ikke optimal avrenning. I tillegg foreligger usikkerhet knyttet til membranens avslutning ved dørterskel, som er et kritisk punkt for fuktsikring. Selv om løsningen kan ha vært vanlig etter tidligere forskrifter, avviker den fra dagens anbefalte utførelse.

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

Det er påvist andre avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

Badet har membran fra byggeår samt to sluk i gulvet. Løsningen med flere sluk kan bidra til økt avrenning, men innebærer også flere gjennomføringer i membranen, som er potensielle risikopunkter. Membranløsningen er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor restlevetiden er begrenset. Det er ikke mulig å kontrollere membranen visuelt i sin helhet, og tilstanden vurderes derfor hovedsakelig ut fra alder og konstruksjon.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:  
Membranens alder tilsier økt sannsynlighet for svekkelser. To sluk medfører flere tilkoblingspunkter til membran, noe som øker risiko for svikt over tid.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Normal bruksslitasje observert. Det er ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på befaringsdagen, men aldersmessig slitasje må påregnes. Tetningslister og overflatebehandling begynner å bli eldre, og redusert isolasjonsevne kan forekomme sammenlignet med nyere vinduer.

Vinduer har nådd en alder hvor slitasje på pakninger, beslag og overflatebehandling er vanlig. Levetid for isolerglass er ofte 20–30 år, og komponentene nærmer seg derfor midtre til sen del av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Gradvis redusert energieffektivitet, risiko for trekk og på sikt økt sannsynlighet for punktering av glass eller behov for utskifting av komponenter.

#### Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder kontroll og eventuell utskifting av tetningslister samt overflatebehandling. På lengre sikt må utskifting av vinduer påregnes.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men aldersrelatert slitasje på pakninger, hengsler og overflate må påregnes. Justeringsbehov kan forekomme, særlig for balkongdør som er mer utsatt for vær og vind.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

#### Begrunnelse:

Dørene har nådd en alder hvor slitasje på tetningslister, beslag og overflatebehandling er vanlig. Eksponering for vær påvirker særlig balkongdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Redusert tetthet kan medføre trekk og noe varmetap. Over tid øker risiko for funksjonssvikt, særlig dersom vedlikehold ikke utføres.

#### Tiltak:

Det anbefales kontroll og eventuell justering av dører og beslag. Tetningslister bør vurderes skiftet ved behov. Overflatebehandling bør vedlikeholdes. På lengre sikt må utskifting påregnes.

### TG 3 Terrasse mot grunn-

#### Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse i trekonstruksjon fra byggeår, plassert mot grunn. Det er registrert synlige råteskader i enkelte terrassebord. Konstruksjonen fremstår med aldersrelatert slitasje, og fuktpåvirkning fra nærhet til terreng øker risiko for videre nedbrytning.

Tilstandsgrad (TG): 3 – Store eller alvorlige avvik

#### Begrunnelse:

Påviste råteskader indikerer svekket materialkvalitet. Terrasse mot grunn er særlig utsatt for fukt, og levetiden vurderes som nådd eller overskredet for deler av konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Redusert bæreevne og sikkerhet kan forekomme lokalt. Videre nedbrytning må forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

#### Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadede terrassebord snarest. Det bør også foretas en nærmere kontroll av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader. På generelt grunnlag må større utbedringer eller full utskifting av terrassen påregnes. Ved ny terrasse anbefales konstruktive tiltak som gir bedre lufting og avstand til terreng for å redusere fuktbelastning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råtskader i terrassebord

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har malte overflater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i minste soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,1.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg ligger mot terreng, anslagsvis ca. 1 meter opp fra innvendig gulvnivå. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.

Det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen med måleresultat på ca. 14,1 vektprosent, hvilket anses som innenfor et normalt nivå for treverk, men må sees i sammenheng med risikokonstruksjonen.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

#### Begrunnelse:

Vegger mot terreng vurderes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktinntrengning over tid. Selv om målt fuktverdi er innenfor akseptable nivåer, tilsier konstruksjonstype og plassering at det foreligger en forhøyet risiko.

#### Konsekvens/tiltak

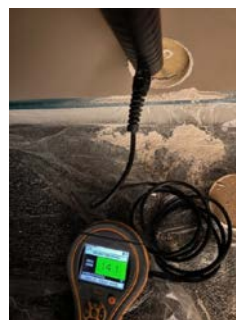
- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Ved økt fuktbelastning kan det oppstå fuktskader, sopp- og råteutvikling samt redusert innelima. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen.

#### Tiltak:

Det anbefales å sikre gode dreneringsforhold og fall fra bygningen. Overvåking av fuktforholdene bør gjennomføres. Ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak som forbedret drenering, fuktsikring eller isolasjonsløsninger mot terreng.



Fuktmåling i påført betongvegg mot terreng.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.  
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klem med klemring.  
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.  
Lokalt fall i dusjsone.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fallforhold på gulv er i hovedsak utført i henhold til krav gjeldende på oppføringstidspunkt (TEK 97). Det er imidlertid registrert et lokalt svakt punkt bak sluk hvor vann blir stående noe før det dreneres videre.

Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjzone. Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig for kontroll, da det er montert terskellist på insiden. Utførelse og høyde på membran ved terskel er derfor ukjent.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

## Begrunnelse:

Lokalt motfall/svakt fall gir ikke optimal avrenning. I tillegg foreligger usikkerhet knyttet til membranens avslutning ved dørterskel, som er et kritisk punkt for fuktsikring.

Selv om løsningen kan ha vært vanlig etter tidligere forskrifter, avviker den fra dagens anbefalte utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Konsekvens:

Vannansamling kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon. Ukjent membranutførelse ved terskel medfører risiko for lekkasjer til tilstøtende rom ved eventuell vannpåvirkning.

## Tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk. Videre bør membranløsning ved dørterskel dokumenteres eller kontrolleres nærmere, eventuelt ved åpning. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforhold og membranutførelse forbedres i henhold til dagens krav.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet har membran fra byggeår samt to sluk i gulvet. Løsningen med flere sluk kan bidra til økt avrenning, men innebærer også flere gjennomføringer i membranen, som er potensielle risikopunkter. Membranløsningen er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor restlevetiden er begrenset. Det er ikke mulig å kontrollere membranen visuelt i sin helhet, og tilstanden vurderes derfor hovedsakelig ut fra alder og konstruksjon.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

## Begrunnelse:

Membranens alder tilsier økt sannsynlighet for svekkelser. To sluk medfører flere tilkoblingspunkter til membran, noe som øker risiko for svikt over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner ved svikt i membran eller tilkoblinger. Skader kan utvikle seg skjult og medføre kostbare utbedringer.

## Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilkoblinger, samt å være oppmerksom på tegn til fukt (misfarging, lukt, løse fliser mv.). På generelt grunnlag må oppgradering av badet med ny membran påregnes på sikt.



Sluk

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

## Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

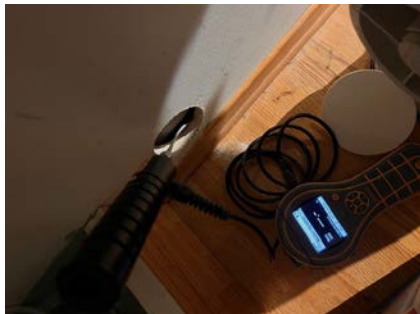
### ETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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



EL skap

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2006 og plassert i bod. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

El installasjon fra byggeår.

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.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.**



El skap

# 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

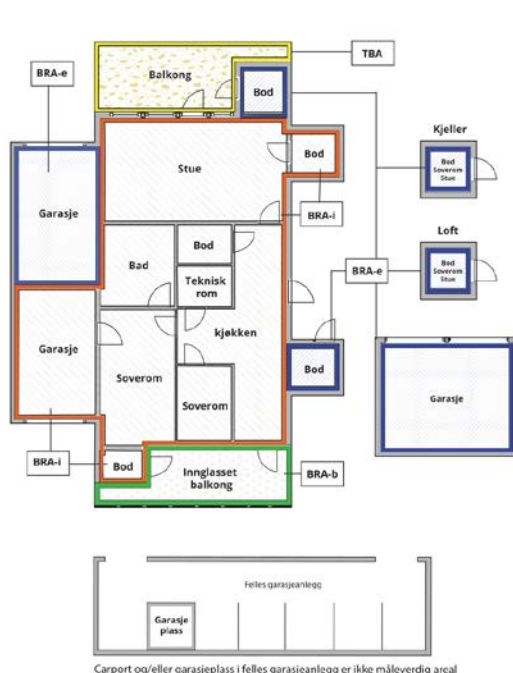
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass 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'er
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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	7		74	38
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>7</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré, bod	2 boder (utenfor boenhet)	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se eieres eignerklæringskjema.

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Tomas Løvbrekke Reime	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	238		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Snarvegen 24B

#### Hjemmelshaver

Reime Tomas Løvbrekke

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	20.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.09.2006		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.02.2005		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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.

Roy Ellingsen Ueland  
Snarvegen 24  
4353 Klepp Stasjon

Vår referanse:  
1403260122

Vår saksbehandler:  
Jonas Le

Telefon:  
941 66 646

Vår dato:  
08.04.2026

## Megleropplysninger på Snarvegen 24 - gnr. 10, bnr. 238, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Klepp kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Tomas Løvbrekke Reime	Snarvegen 24, 4353 Klepp Stasjon	18.12.2000

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

## For Roy Ellingsen Ueland

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [jonas.le@aktiv.no](mailto:jonas.le@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Jonas Le  
Eiendomsmegler MNEF  
[jonas.le@aktiv.no](mailto:jonas.le@aktiv.no)





Returneres etter tinglysing til

# Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/

**TINGLYST**  
DAGBOKNR: 361133 (stryk det som ikke passer)

31 JULI 2006

STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1120	KLEPP	10	238		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
181075235395	Karl Stabell	
 Doknr 361133 Tinglyst 31 07 2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	B	67	BG	13				25				37					
2	B	67	BG	14				26				38					
3	B	69	BG	15				27				39					
4	B	69	BG	16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:								272	= nevner:				272				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  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)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  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 m v


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

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

### 7. Underskrifter

Sted, dato  KLEPP 20 JUNI 2006	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  <i>Karl Stabell</i> KARL STABELL	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---

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

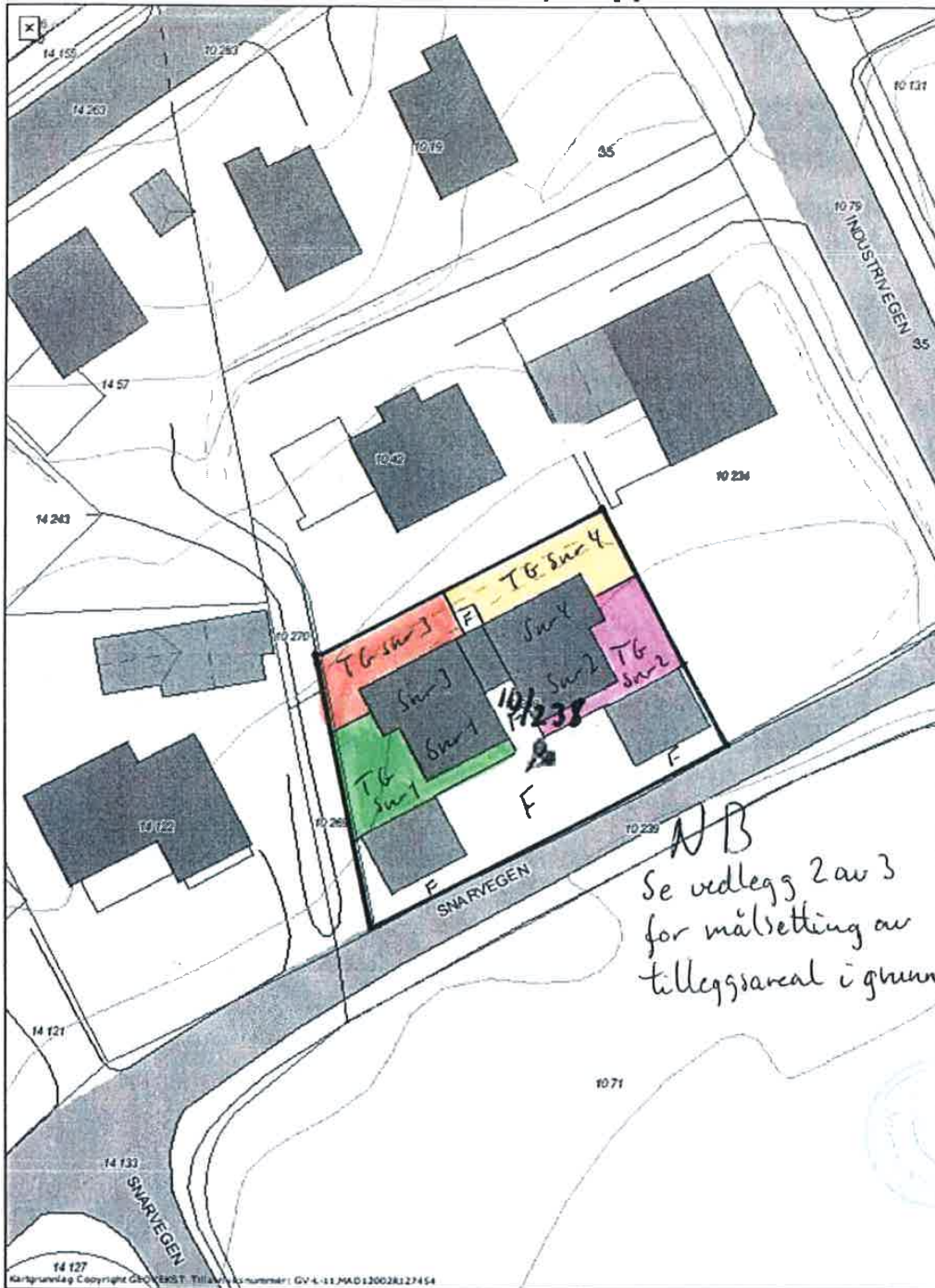
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
10	238			KLEPP kommune
Dato		Stempel og underskrift		
20/7. 2006		 KOMMUNALJEF 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 tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet 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 sameiebøk 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 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 sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Gnr. 10 bnr. 238, Klepp



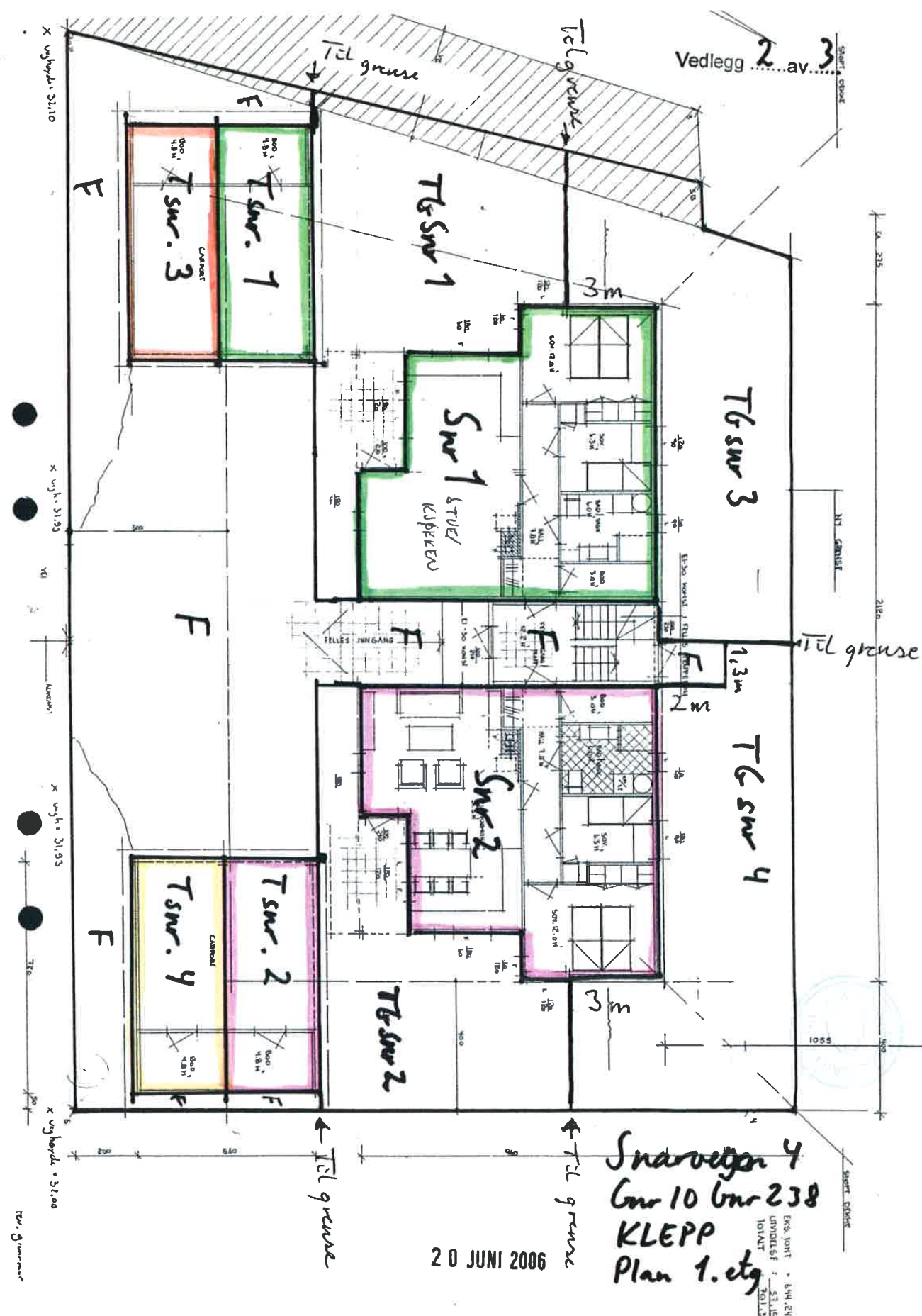
NB  
Se vedlegg 2 av 3  
for målsetting av  
tilleggsareal i grunn

Målestokk = 1:500



REMAK - Rogaland  
Snarvegen 4  
Gnr 10 bnr 238  
KLEPP

20 JUNI 2006



Vedlegg 2 av 3

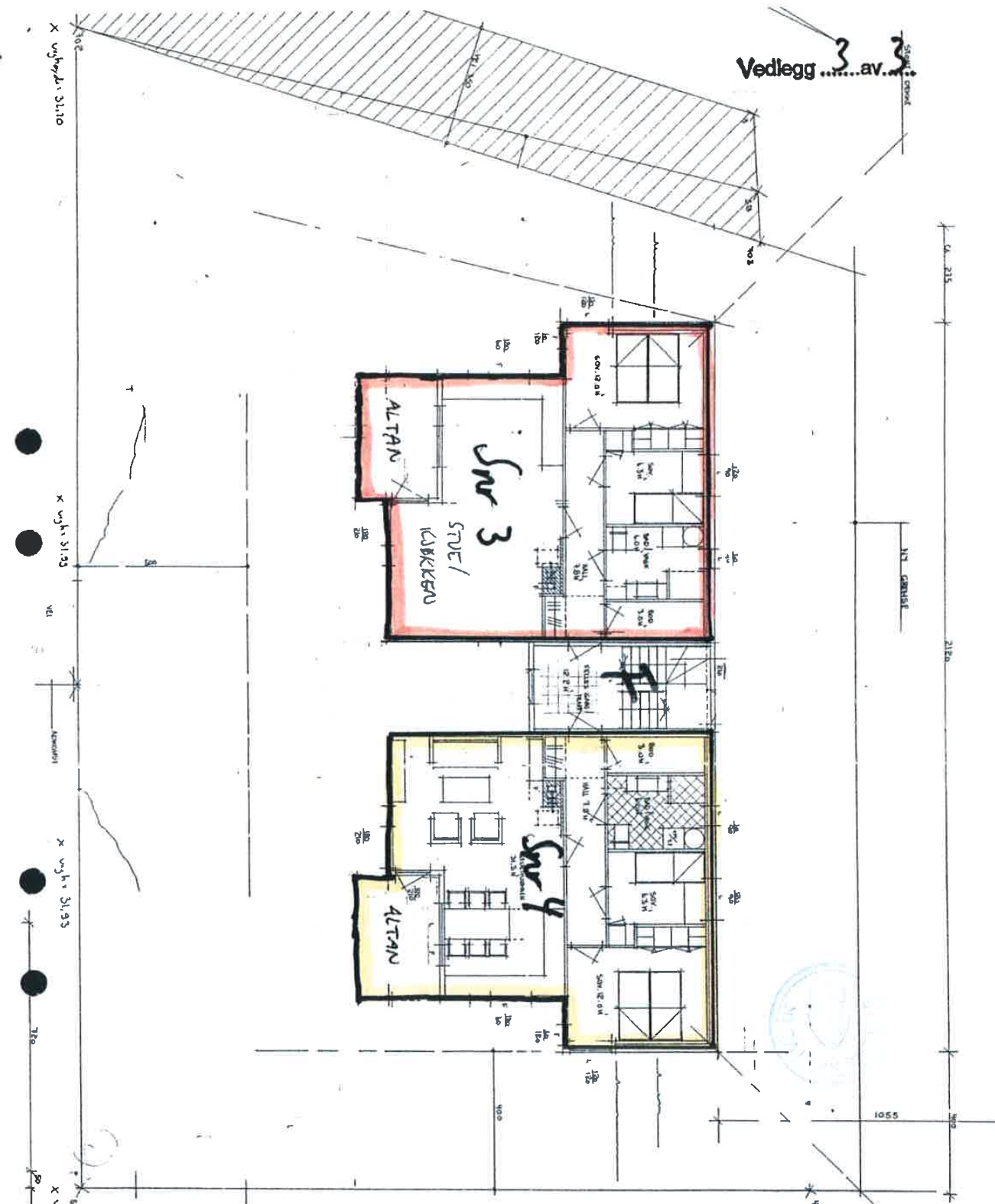
20 JUNI 2006

Snarvegen 4  
Gnr 10 bnr 238  
KLEPP  
Plan 1. etg

ENG. IORT	=	649,29
UHVILSF	=	53,15
LOVALT	=	701,27

Tov. G. ...

Vedlegg 3 av 3



X vng høyde = 31.10  
 X vng høyde = 31.03  
 X vng høyde = 31.93  
 X vng høyde = 31.00

20 JUNI 2006

Snarøgen 4  
 Gar 10 Lnr 238  
 KLEPP  
 Plan 2. etg

EGS TOTT  
 STUE  
 UPPDRETT  
 TOTT



Fjogstad-Hus Sandnes As  
Strandgata 21  
4307 SANDNES

<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dato:</i>
04/736-15	16535/06	GNR 10/0238	LU/LU/RR	29.09.2006

**BOLIGHUS MED 4 LEILIGHETER OG GARASJE - 10/238 - KARL STABELL  
FERDIGATTEST**

Anmodning av ferdigattest er mottatt 21.09.06.  
Igangsettingstillatelse er gitt 02.09.05.

<b>Gjelder:</b>	<b>Bolighus med 4 leiligheter og boder, ikke garasjedel</b>
<b>Byggested:</b>	<b>Snarvegen 24, 4353 Klepp st</b>
<b>Tiltakshaver:</b>	<b>Karl Stabell</b>
<b>Ansv.søker:</b>	<b>Fjogstad-Hus AS</b>

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

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

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 29.09.2006

  
Ragnar Rydning  
avd.ing

Kopi til:  
Folkeregisteret  
Merkantil  
Karl Stabell, Industrivegen 8, 4353 Klepp st



Gardsnr:	<b>10</b>	Bruksnr:	<b>238</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>2</b>
Adresse:	<b>Snarvegen 24</b>			Seljar:	<b>Tomas Løvbrekke Reime</b>		

## **Vatn og avløp**

### **Offentleg vatn og avløp**

Kommunalt vatn og avløp

### **Privat vatn og avløp**

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

## **Kommunale avgifter og gebyr**

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 11 003,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 904,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 099,-.

Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **200**

## **Ubetalte krav med legalpant**

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2025
2. termin 01.07. – 31.12.2025
1. termin 01.01. – 30.06.2026

**Restanse 1. termin 2026 med forfall 30. mars 2026 kr 6 374,00**



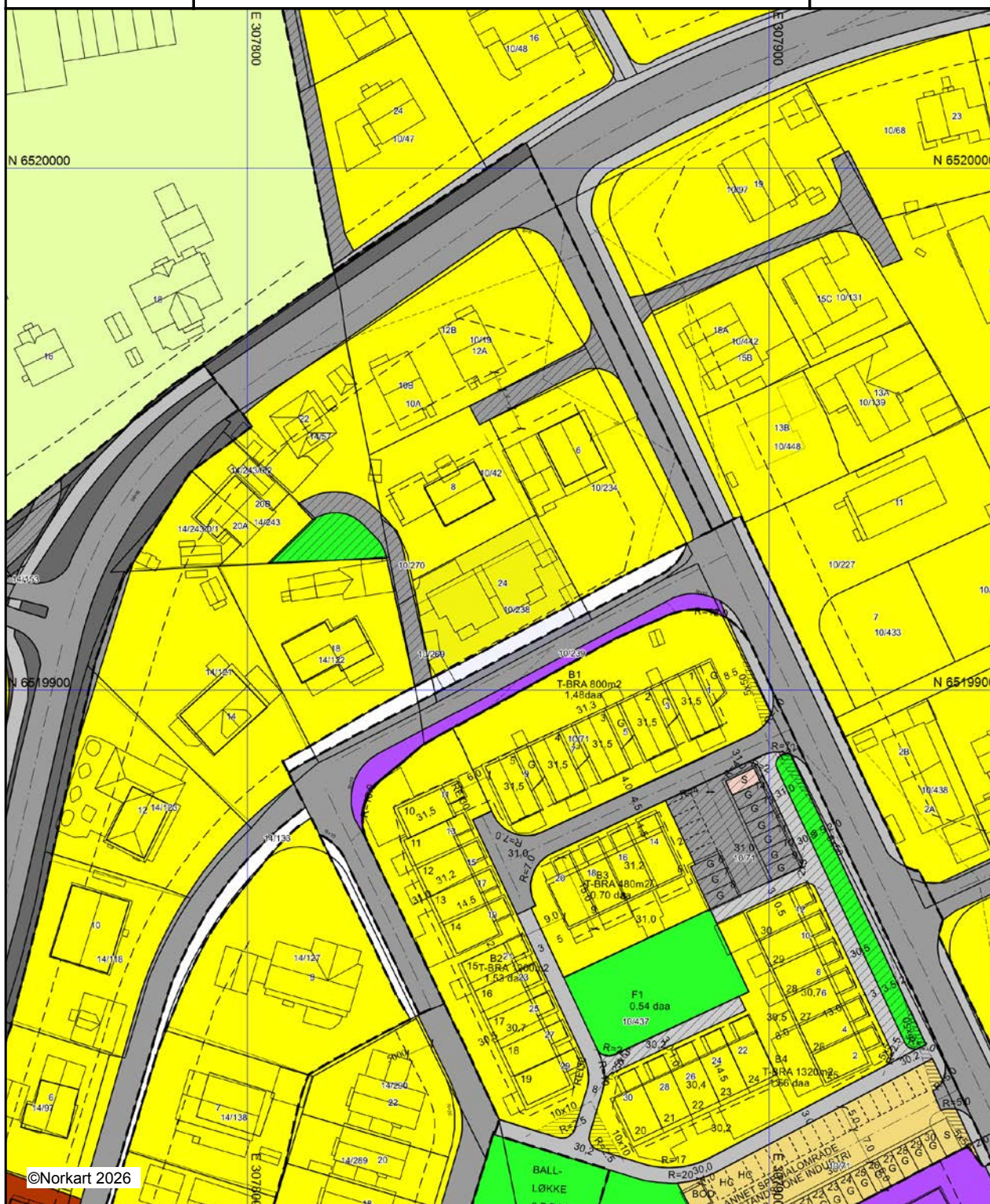
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 10/238/0/2  
Adresse: Snarvegen 24  
Dato: 19.03.2026  
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 tilhøyrande anlegg
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for industri/lager
-  Område for særskilt angitt allmennyttig formål

### Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

-  Område for jord- og skogbruk
-  Område for gartneri



### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Kollektivanlegg
-  Anna trafikkområde (på land)

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

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for lek


### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde


### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Anna fellesareal for fleire eigedommar

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - konsentrert småhus


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar



















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

-  Grøntstruktur

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Flomfare

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



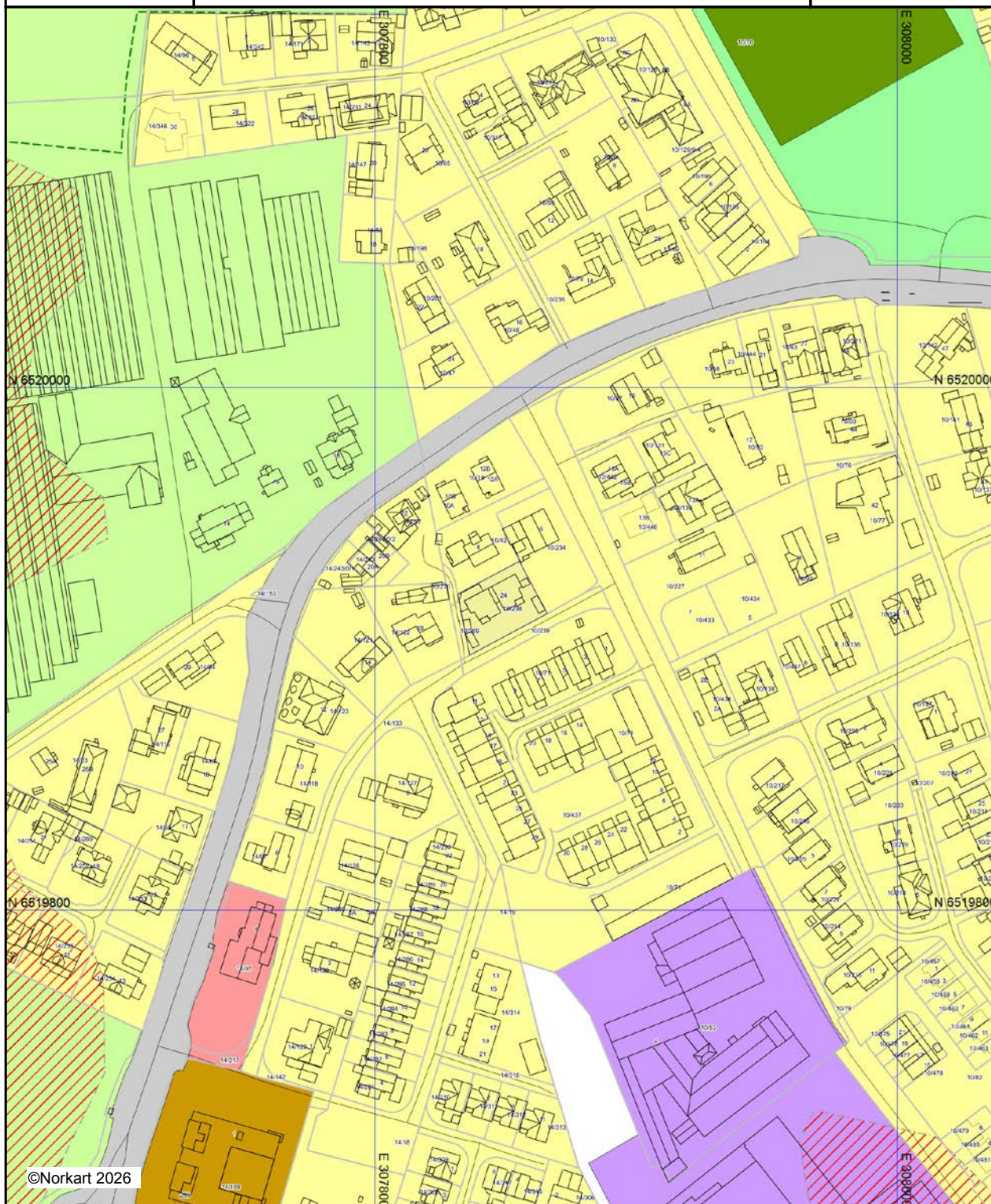
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 10/238/0/2  
Adresse: Snarvegen 24  
Dato: 19.03.2026  
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
-  Sentrumsformål - 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 friluftformål o*

-  LNFR-areal - noverande







### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



# Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 19.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

<b>Kommunenr.</b>	1120	<b>Gårdsnr.</b>	10	<b>Bruksnr.</b>	238	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Snarvegen 24, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 689 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

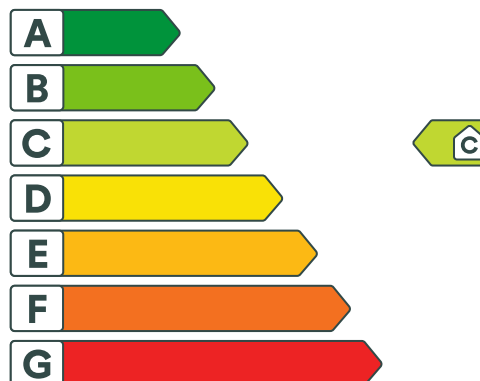
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	4120
<b>Navn</b>	Klepp st. - endring nr 9
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.10.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/17/4_12.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/17/4_12.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 539 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
<b>Id</b>	4130
<b>Navn</b>	Klepp st. - reguleringsendring nr 6
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.02.1991
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/35/4_13.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/35/4_13.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 53 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei



Adresse <b>Snarvegen 24, 4353 KLEPP STASJON</b>	
Dato for energimerking <b>13.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-280769</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>24241424</b>
Gårdsnummer <b>10</b>	Bruksnummer <b>238</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>



## 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 <b>2006</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>67,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**143,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**134,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**9 501 kWh**



## Snarvegen 24, 4353 KLEPP STASJON



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Snarvegen 24, 4353 KLEPP STASJON



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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. Kjøl - 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Redusér 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### 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 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



## 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>

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 10, Bruksnr 238, Seksjonsnr 2	<b>Kommune:</b>	1120 Klepp
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	502 Engelsvoll
Veiadresse:	Snarvegen 24, gatenr 6950	<b>Valgkrets:</b>	1 Klepp
(fra bruksenhet)	4353 Klepp Stasjon	<b>Kirkesogn:</b>	6030801 Klepp
		<b>Tettsted:</b>	4592 Kvernaland

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>		<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Etableringsdato:</b>	20.07.2006	<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	67/272
<b>Areal:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	688,8 kvm
<b>Arealkilde:</b>					
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Seksjonering	Forretning: 20.07.2006	Avgiver	1120/10/238	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1120/10/238/0/2	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Snarvegen 24	H0102	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.09.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	300,0	Igangset.till.:	11.10.2005
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	300,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	29.09.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	24241424			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		148,0		148,0				
H02	2		152,0		152,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.09.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.10.2005
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	02.10.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24241432			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

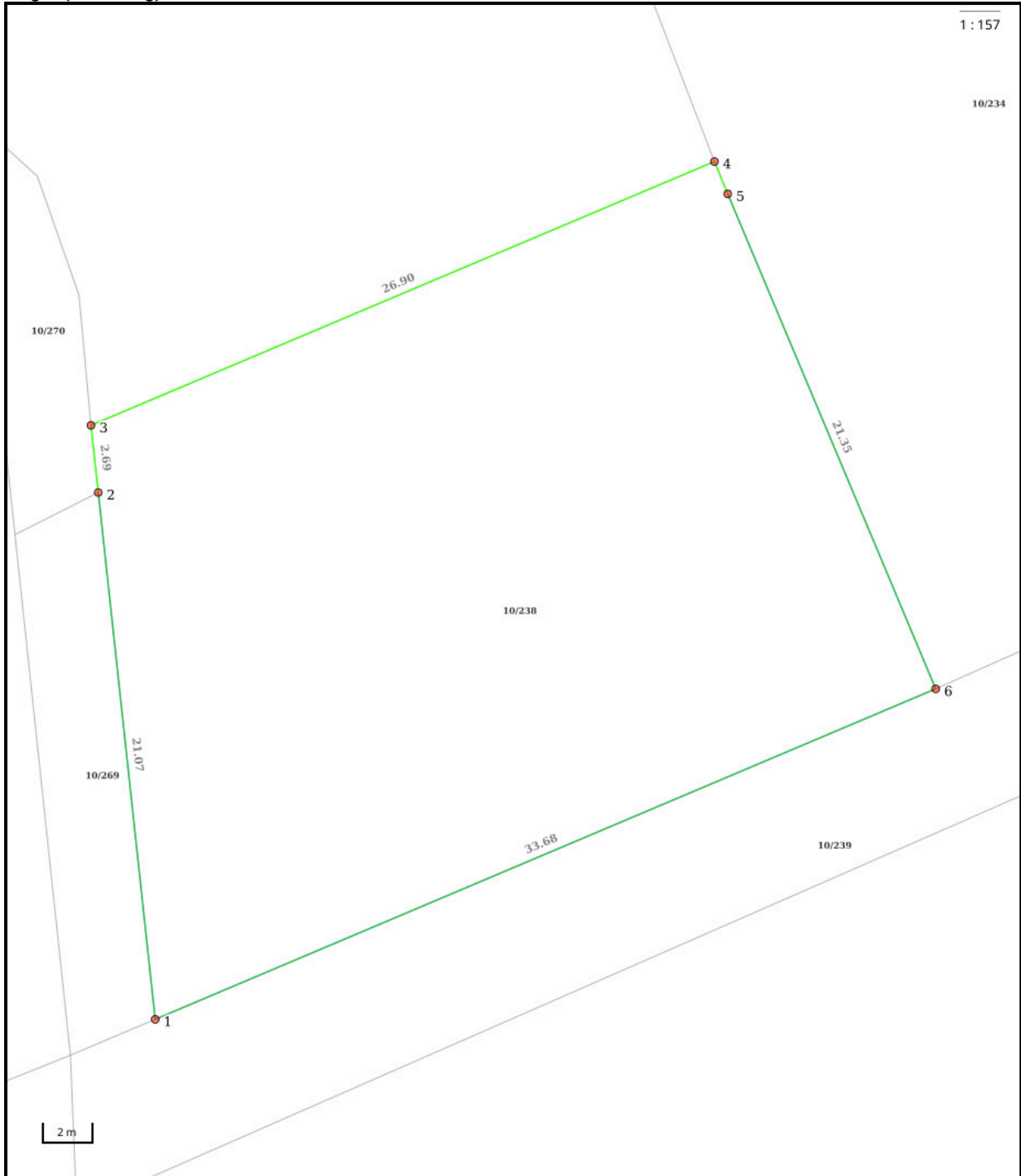
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 688,80m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 897,64	307 836,31	21,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 918,30	307 832,17	2,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 920,94	307 831,65	26,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 519 933,60	307 855,38	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 519 932,37	307 856,02	21,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 913,51	307 866,02	33,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

24 MAI 2018

MOTTATT



Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS  
JERNBANEGT. 5  
4340 BRYNE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 51-18-0178 (Anette Undheim)  
Vår referanse: 1494018/7060888  
Bestilling: A2 2018-05-18 60

Dato  
18.05.2018

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
10258	44	16.11.1981	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1120 KLEPP	10	42	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekl. opplysningsves

*Bent G. Berg*



DAGBOKFØRT  
81 10258  
16. NOV 81 10258  
BØRENSKRIVEREN I  
JÆREN

# Skjøte <sup>1</sup>

## EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer <sup>2</sup>	Kommune
G.nr. 10, b.nr.42	Klepp
Industrivegen 2	

## OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>			
	Dag	mond.	år	personnr.
Liv Håland	07	08	15	47631
Karl Aartun	12	05	18	27927
Målfrid Njølstad	19	06	21	33670
Olaug Ekeland	24	11	23	44876
Hilde T. Skumsrud	21	09	56	34815
<del>Leiv Brynjulv Aartun</del>	<del>11</del>	<del>11</del>	<del>29</del>	<del>49528</del>
<b>TIL</b> Sigurd Aartun	15	11	31	39705

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>			
	Dag	mond.	år	personnr.
Karl Stabell	18	07	52	35395

**KJØPESUMMEN KR.** .....350000.-..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Eierne av bruk nr. 42 og 234 på g.nr.10 har like plikter og like retter til felles vei fra Industrivegen, og til felles vann- og kloakkanlegg.

Ved eventuell ekspropriasjon av veigrunn langs felles vei, skal erstatningen deles på eierne av bruk 42 og 234.

Br. nr. 42 har rett til å ha vann-og kloakkledning gjennom nordøstre hjørne av br. nr. 238.

Br. nr. 42 har gjerdeplikt mot nordvest. Dessuten har bruk 42 gjerdeplikt mot de fraskilte tomtene. (Hekk, beplantning eller gjerde avtales med eierne av de fraskilte tomtene.)

Fortsatt

Som hjemmelsinnehaver til bruk nr. 234 vedtas bestemmelsene i dette skjøtet.

Klepp st. 3.11.81.

Marta Aartun

Marta Aartun

Olav Aartun

Olav Aartun

Vitneunderskrift

1 Helge Markussen

2 Bernt Pedersen



Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Stavanger

30.10.81.

For bøl: Sted

Dato

Sigurd Aartun

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arne Bioland

Vitneunderskrift

Leidun Overaa

Vitneunderskrift

ARNE BIOLAND

Gjentas med blokkbokstaver

LEIDUN OVERAA

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.



Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS  
JERNBANEGT. 5  
4340 BRYNE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 51-18-0178 (Anette Undheim)  
Vår referanse: 1494019/7060893  
Bestilling: A2 2018-05-18 61

Dato  
18.05.2018

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1723	44	24.2.1983	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1120 KLEPP	10	238	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

# Skjøte<sup>1</sup>

DAGBOKFØRT

83 1723  
24.FEB83 #1723

SØRENSKRIVEREN I  
JÆREN

## EIENDOMMEN(E)

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
G nr 10 b nr 238	KLEPP

## OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
Dödsboet etter Louise Aartun, arv	

## TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
Olaug Ekeland	24 11 23 44876

KJØPESUMMEN KR. 35 250,- ..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

B nr 42 har rett til å ha vann- og kloakkledning gjennom nordøstre hjørne av b nr 238.

B nr 42 har gjerdeplikt mot b nr 238. ( Hekk, beplantning eller gjerde avtales med eieren av b nr 238. )

B nr 238 har gjerdeplikt mot b nr 234. ( Hekk, beplantning eller gjerde avtales med eieren av b nr 234. )

Fortsatt

Det anm.: Bestemmelse om gjerlep for bnr. 42 er ikke tinglyst i henhold til dette dokument.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

STAVANGER  
.....  
Sted

11. januar 1983  
.....  
Dato

*Sigurd Aartun*  
.....  
Utstederens underskrift

.....  
Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

For boet: Sigurd Aartun

.....  
Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen ~~og ektefellen~~ er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær~~. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

*Arne Bjsoland*  
.....  
Vitneunderskrift

*Liv Overaa*  
.....  
Vitneunderskrift

ARNE BSOLAND  
.....  
Gjentas med blokkbokstaver

LIV OVERAA.  
.....  
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Retts kopi bekreftes: .....



## 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 tunerer/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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Snarvegen 24  
4353 KLEPP STASJON

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Le

**Telefon:** 941 66 646  
**E-post:** jonas.le@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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