

aktiv.



Borestranda 425, 4352 KLEPPE

**Moderne fritidsbolig
på Borestranda
Flotte kvaliteter og høy standard.**



Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Hannah Urdal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 191.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 97
Oppdragsnr.: 1403250080

Hyttedrømmen på Borestranda! Et fantastisk sted!

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å presentere en kortreist hyttedrøm ved Borestranda.

Strandhytta er en moderne og tidløs hyttemodell med en praktisk og arealeffektiv planløsning for sine 53 kvm. Hytta var ferdigstilt i 2022 og inneholder en åpen kjøkken og stue, badrom, 2 soverom og innredet hems. Hytta har moderne arkitektur med bl.a. god takhøyde og store vinduer som slipper inn det magiske lyset fra Jærhimmelen. I tillegg følger en romslig utvendig sportsbod med lagringsplass og utedusj. Her kan man kjøre rett til døren, med god parkering på egen tomt.

Det største eventyret du kan oppleve, er å leve det livet du drømmer om, sies det. Og av og til, når muligheten plutselig åpenbarer seg, da må du gripe muligheten med begge hender og leve slik du drømmer om.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Energiattest	67
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 6 m² Hems/sovealkove.

TBA

19 m² (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende tegninger og bygningens utforming.

Terrasse - 19 m² - TBA

Utvendig bod 1 - 3, 75 m². - BRA-e (eksternt bruksareal).

-Isolert og platet i 2023.

Utvendig bod 2 - m². - BRA-e (eksternt bruksareal).

-Montert terrassebord og og utedusj i 2023.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

(Gulvflate hems utgjør ca 15 m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

191.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med terrasse, heller og grus.

Beliggenhet

Borestranda er en av Norges flotteste strender og strekker seg over ca. 3 kilometer, fra Hodne i sør til utløpet av Figgjoelva i nord. Stranden er et svært populært tursted alle årstider, spesielt om sommeren. Den er også et yndet sted for surfere og kitere fra hele verden.

Fantastiske sanddyner og bademuligheter for store og små. Boretunet ligger like ved hyttefeltet og kan blant annet tilby selskapslokaler, møterom, kafé, overnatting, samt aktiviteter og utflukter til ulike arrangementer. En kjøretur til Stavanger tar ca. 25-30 minutter og ca. 40 minutter til Egersund. 10 minutter fra togstasjon og ca. 15 minutter til flyplassen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskiltet ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Hytta er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater.

Bebyggelsen

Hyttefelt og camping i nærhet til gårdsbruk og Borestranda.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Pulttak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal god stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og mindre brukslitasje.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 09.03.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Strandhytta er en moderne og tidløs hyttemodell som blant annet kan by på:

Kjøkken

Flott kjøkken fra BJERKS TREVAREFABRIKK A/S med moderne, hvit innredning i slett utførelse. Videre er det laminat benkeplate med sort oppvaskkum, integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Praktisk bod under trapp kan fungere godt som ekstra oppbevaringsplass for kjøkkenutstyr.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning til hyttas kjøkken. Hytta er meget arealeffektiv for sine 53 kvm. Her har du mulighet for å innrede i ulike soner, sofakrok for tv-titting, hems for spill og lek samt en trivelig spisestue. Store vindusflater og en god takhøyde skaper en hyggelig opplevelse av å få et luftig rom med mye naturlig lys inn i hytta. Det er videre montert lamellgardiner som gir god solskjerming og varmepumpe som sammen sørger for behagelig innetemperatur.

Bad

Lekkert flislagt baderom med dusjnische hvor man har innfellbare dusjdører i herdet glass, tidløse flisvalg og gjennomførte detaljer. Helservant på hvit skuffeseksjon, speil m/belysning og vegghengt wc. Badet har elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og hems

Begge soverommene har plass til dobbeltseng. Videre har hytta en hems med muligheter for sovemøblement. Innvendig bod/teknisk rom på hems.

Utvendig bod

Den utvendige boden er delt i to hvor den ene delen er brukt til utvendig dusj og den andre for lagring. Lagringsboden er isolert.

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 3.

Det er registrert totalt 6 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG2:

DRENERING

Oppsummering

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

Det er ikke synlig bruk av platon, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjons.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder, stedvis noe tørkesprekke i kledning sør/vest.

Merknader:

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Ikke synlig lufting/drenering overliggende vinduer/dører, ingen registrert følgeskade.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Justere musetetting.

Anbefaler at det opprette bedre drenering/lufting omliggende vinduer og dører.

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det mangler snøfangere ved takfot av glatt taktekking.

Iht. plassering og takvinkel vil det ikke behov for tiltak.

VENTILASJON

Oppsummering

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen begrenses.

Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør mot gang er mindre enn 15 mm. Funksjon ivaretatt.

(Ca 12- 14 mm silliokonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørterskler.)

-Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard, eventuelt heve terskel og tettsjikt i dør.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

BYGNINGSDELER MED TG-IU (Tilstandsgrad ikke undersøkt):

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Oppsummering

Ringmuren/plate er ikke synlig for kontroll.

Det er ikke registrert avvik som danner grunnlag for ytterligere kontroll.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/fiber (Klepp Energi)

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt

Forsikringsselskap / Polisenummer

If Skadeforsikring / 8124334

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Varmepumpe.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 428

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr 9 428,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp og renovasjon. Det er montert vannmåler i boligen.

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

Formuesverdi sekundær

Kr 687 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, velforening, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Borestranda Velforening.

Innmeldingsavgiften er kr 2 000,-

Megler har mottatt vedtekter for Borestranda velforening og er informert at velforeningen er under etablering.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 97 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:

1120/44/97:

10.04.2013 - Dokumentnr: 281422 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om utleie

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2013 - Dokumentnr: 281422 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2013 - Dokumentnr: 338272 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:59

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:62

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:64

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:65

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:66

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:67

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:68

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:69

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:70

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:71

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:72

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2013 - Dokumentnr: 338272 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:59

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:62

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:64

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:65

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:66

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:67

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:68
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:69
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:70
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:71
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:72
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2015 - Dokumentnr: 433503 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:81
Overført fra: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 820561 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:82
Overført fra: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2018 - Dokumentnr: 1531249 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:93
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2021 - Dokumentnr: 1010480 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:96
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2022 - Dokumentnr: 308629 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:99
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2020 - Dokumentnr: 3456957 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51

18.08.2021 - Dokumentnr: 1010516 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:51

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:96

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:98

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:99

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:44 Bnr:114

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.03.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.03.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privatvei som driftes og vedlikeholdes av hytteeierne/hyttevevforeningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for reiselivsanlegg på Borestranda, planid 8701, vedtatt 07.05.12. Eiendommen ligger i planområde felt B og omhandler reiselivsanlegg. Prosjektet er i kommuneplanen avsatt til fritids- og turistformål for perioden 2022-2033 som også er gjeldende for eiendommen.

Det er pliktig utleie av eiendommen:

For å oppfylle reguleringsplanen arealformål om reiselivsanlegg skal eiendommen være tilgjengelig for utleie i minst 9 av 12 måneder i året.

Det fremgår av kommuneplanen at 191 kvm av eiendommen ligger i hensynsone Bevaring kulturmiljø (H570_2) og 191 kvm av eiendommen ligger i hensynsone Flomfare (H320).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er tinglyst en utleieplikt som kjøper må være særskilt oppmerksom på: "Feriehus/hytte som blir oppført på gnr 44 bnr 51 i Klepp kommune skal stilles til disposisjon for utleie til reiselivsanlegget på gnr 44 bnr 51 i minst 9 av 12 kalendermåneder pr år. Rettighetshaver til bestemmelsen om utleieplikt er Klepp kommune."

Jærstranda Utleie AS skal drive utleie av fritidsboligene i området og sørger for all markedsføring av fritidsboligen som utleieobjekt og som inngår leieavtale med leietakere. Eier av fritidsboligen vil ved utleie få en andel av leieinntektene, og må betale et forholdsmessig administrasjonsgebyr til utleieselskapet.

Se for øvrig vedlagte vedtekter og avtale om leie og rett til fremleie for avtale om utleievirksomhet. Kjøper må være kjent med at han/hun trer inn i gjelde utleieavtale og plikter å signere oppdaterte dokumenter som følger vedlagt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppgjøret. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

14.03.2025



Strandhytta er en moderne og tidløs hyttemodell med en praktisk og arealeffektiv planløsning for sine 53 kvm.

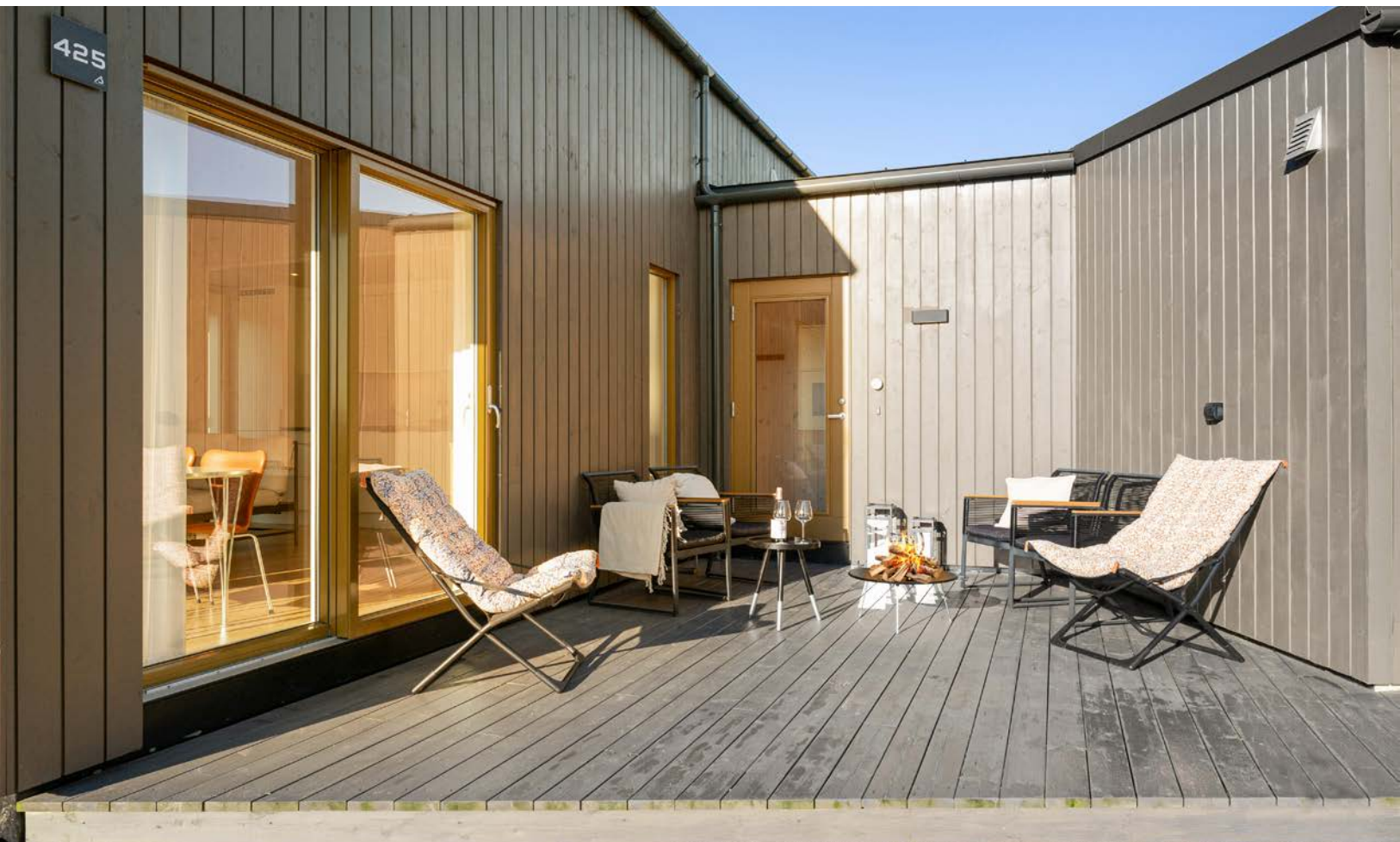


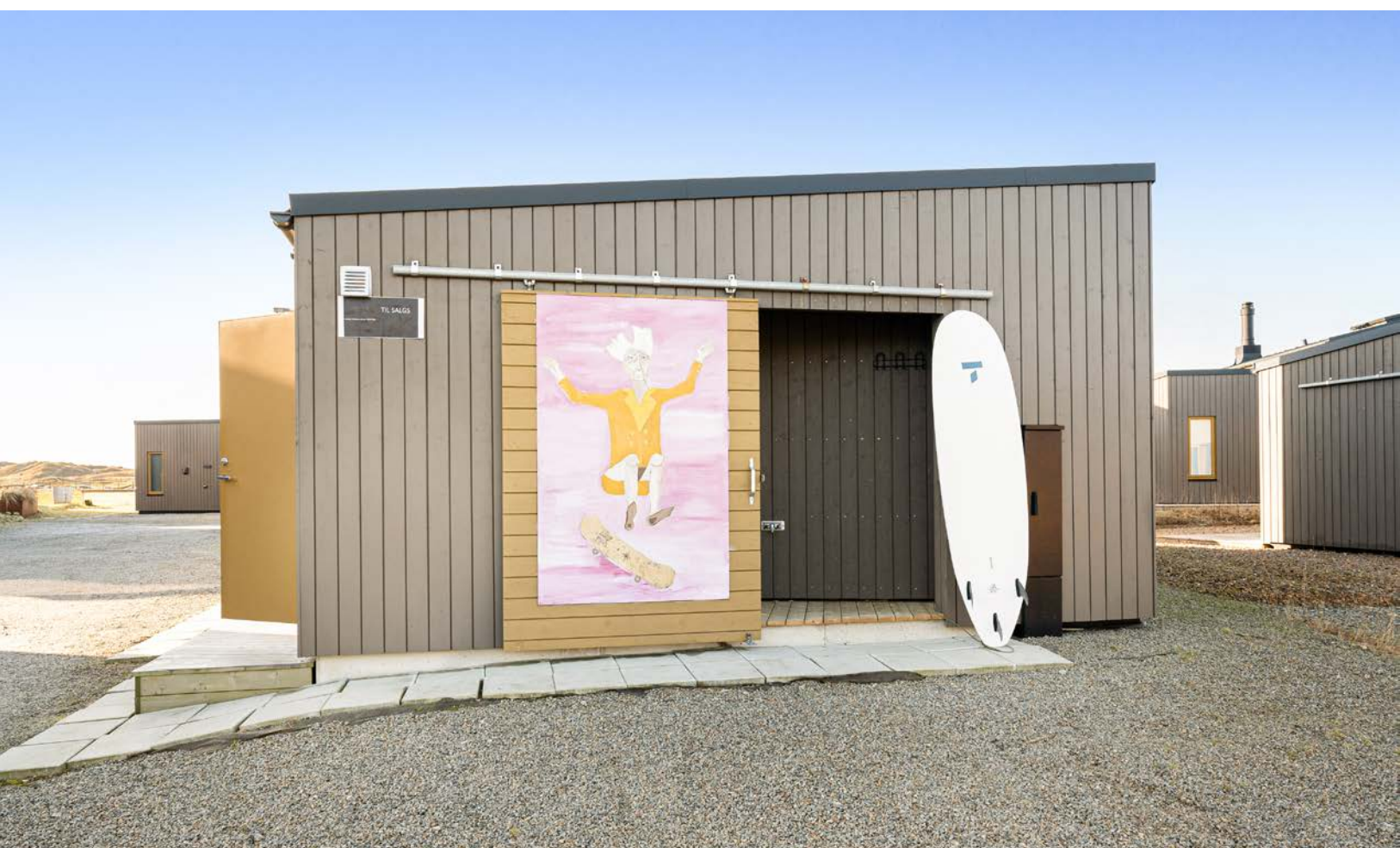
Borestranda er en av Norges flotteste strender. Bildet er tatt under byggeprosessen

Tomten er opparbeidet med
terrasse, heller og grus.

Utvendig bod

Den utvendige boden er delt i
to hvor den ene delen er brukt
til utvendig dusj og den andre
for lagring. Lagringsboden er
isolert.





Entre/gang/stue/kjøkken, 2
soverom og bad/vaskerom.



Kjøkken

Flott kjøkken fra BJERKS

TREVAREFABRIKK A/S.

Praktisk bod under trapp kan fungere godt som ekstra oppbevaringsplass for kjøkkenutstyr.





Stuen ligger i åpen løsning til
hyttas kjøkken.



Lyset strømmer inn!

Store vindusflater og en god takhøyde skaper en hyggelig opplevelse av å få et luftig rom.





Begge soverommene har plass til
dobbeltseng







Lekker flislagt baderom med 60x60 flis på gulv og vegg, mosaikkfliser i dusjgolv



Badet har elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



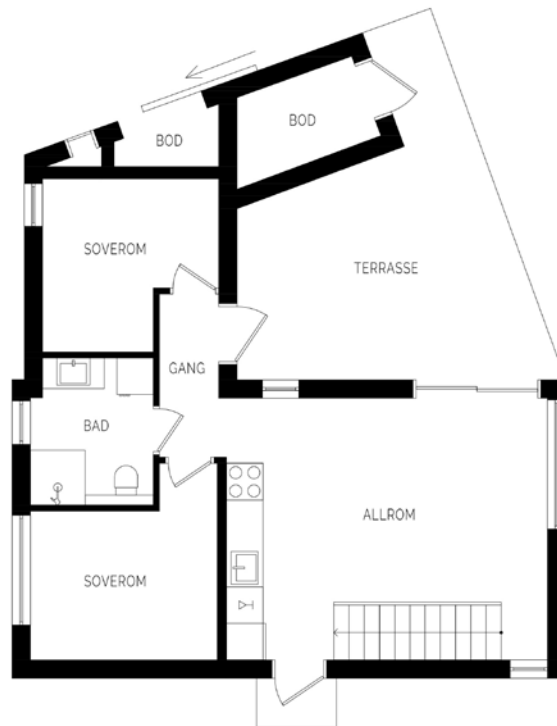
Dusjnise hvor man har innfellbare dusjdører i herdet glass, tidløse flisvalg og gjennomførte detaljer. Helsenant på hvit skuffeseksjon, speil m/belysning og veggengt wc.

Hems





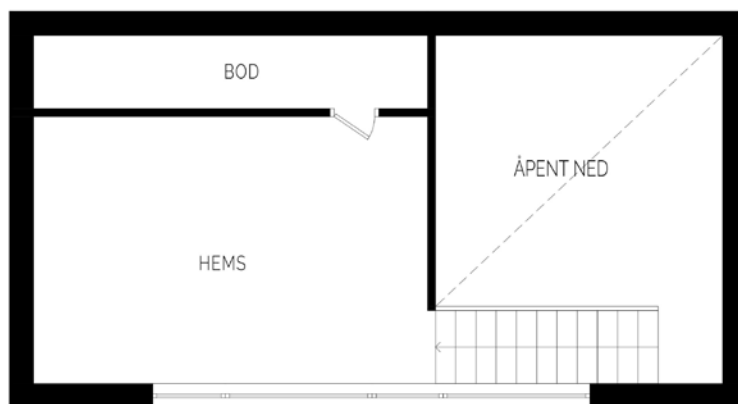
Borestranda 425



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Borestranda 425



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

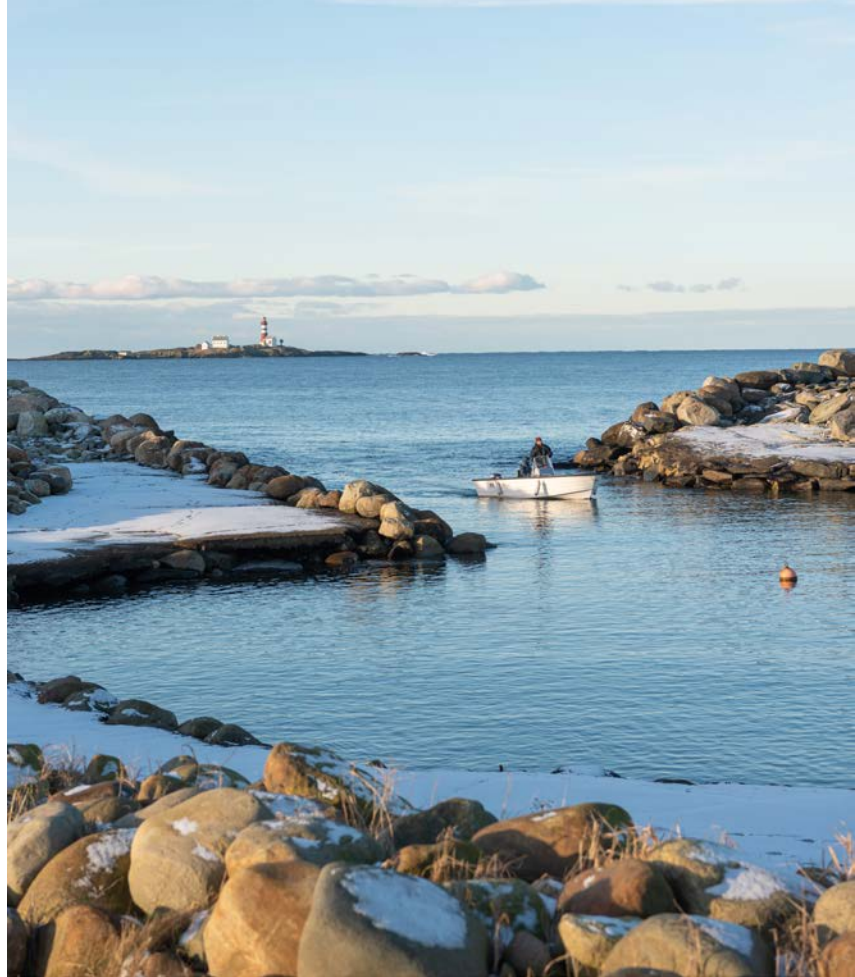


Borestranda er en av Norges flotteste strender og strekker seg over ca. 3 kilometer, fra Hodne i sør til utløpet av Figgjoelva i nord. Stranden er et svært populært tursted alle årstider, spesielt om sommeren. Den er også et yndet sted for surfere og kitere fra hele verden. Fantastiske sanddyner og bademuligheter for store og små.





Boretunet ligger like ved hyttefeltet og kan blant annet tilby selskapslokaler, møterom, kafé, overnatting, samt aktiviteter og utflukter til ulike arrangement.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250080	
Selger 1 navn	
Hannah Urdal	
Gateadresse	
Borestranda 425	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4352
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	8124334

Document reference: 1403250080

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HU

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hannah Urdal	217215138ee0dd4049504b9 8c527cff15577a37d	02.02.2025 16:44:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250080

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

Borestranda 425 4352 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 58 m²

BRA-i: 53 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 44 BNR: 97

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Borestranda 425
4352 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27879>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig bruk av platon, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjons.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder, stedvis noe tørkesprekke i kledning sør/vest.
Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Ikke synlig lufting/drenering overliggende vinduer/dører, ingen registrert følgeskade.

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

Anbefalte tiltak

Justere musetetting.
Anbefaler at det opprette bedre drenering/lufting omliggende vinduer og dører.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere ved takfot av glatt takteking.
Iht. plassering og takvinkel vil det ikke behov for tiltak.

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.
Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen begrenses.
Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør mot gang er mindre enn 15 mm. Funksjon ivaretatt.

(Ca 12- 14 mm silliokonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørterskler.)

-Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard, eventuelt heve terskel og tettsjikt i dør.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Ringmuren/plate er ikke synlig for kontroll.

Det er ikke registrert avvik som danner grunnlag for ytterligere kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
9.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hannah Urdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Andreas Gaard**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Borestranda 425, 4352 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **44**

Bruksnr: **97**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2022 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler
Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Pulttak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal god stand iht. alder.
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og mindre brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	47	5	0	19
Loft/hems	6	6	0	0	0
Totalt m²	58	53	5	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)	
Loft/hems	6	6	0	Hems/sove alkove. - BRA-i (internt bruksareal) (Gulvflate hems utgjør ca 15 m2)	
Totalt m²	53	53	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende tegninger og bygningens utforming.

Terrasse - 19 m2 - TBA

Utvendig bod 1 - 3,75 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

-Isolert og platet i 2023.

Utvendig bod 2 - m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

-Montert terrassebord og og utedusj i 2023.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

(Gulvflate hems utgjør ca 15 m2)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig bruk av platon, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjons.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
<p>Ringmuren/plate er ikke synlig for kontroll. Det er ikke registrert avvik som danner grunnlag for ytterligere kontroll.</p>	

6.3 Balkong, terrasse, plattig

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	
TG-1	
Terrasse på mark med normal slitasje/tørke sprekker i overflater, normal stand iht. alder. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget Ujevn montering av betongheller omliggende terrasse og bod.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Vinduer og dører i normal stand med hensyn til alder. Merknad: -Sidedør ved kjøkken er noe stri å betjene i lås, påregnelig med mindre justering av dør. -Svelling i nedre del foring tilknyttet sidedør ved kjøkken og ytterdør entre. Ingen utslag på fukt. Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder, stedvis noe tørkesprekke i kledning sør/vest.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none">-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.-Ikke synlig lufting/drenering overliggende vinduer/dører, ingen registrert følgeskade. <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Justere musetetting. Anbefaler at det opprette bedre drenering/lufting omliggende vinduer og dører.</p>	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Pulttak

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Ingen spesielle avvik registrert.

6.8 Taktekking

Type tekking Metallplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Taket er tekket med plastbelagte stålplater fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert fra bakkeplan.

Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det mangler snøfangere ved takfot av glatt takteking. Ift. plassering og takvinkel vil det ikke behov for tiltak.	

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater. Merknad: -Sig i dør til kjøleskap/frys, løs pakning, registrert noe mindre svelling i bunnplate under frys, ingen utslag av fukt. Tg:2. Tiltak: Justere dør og feste pakning for å hindre kondensering omliggende kjø/frys.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

6.11 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

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

Ledningsnett

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

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

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

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra byggeår, ingen spesiell merknader registrert.
Merknader:

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Elektriske anlegget fra byggeåret, dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-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.

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?	
------------------------------------	--

Ikke utført.	
--------------	--

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpe luft til luft til luft montert i 2022, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
--------------------	--

Teknisk del i kott på loft/hems.	
----------------------------------	--

Fundament	
-----------	--

Plassert på gulv	
------------------	--

Årstall	
---------	--

2022	
------	--

Størrelse	
-----------	--

2021	
------	--

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
--	----

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder fra 2021, ingen avvik registrert.	
Utstyr sanitær installasjoner	
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

TG-1

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.	
Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen begrenses.	
Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

TG-2

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg.	
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnisen.	
Mekanisk avtrekk.	
Varmekabler i gulv.	
Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.	
Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv nedsenk dusjnisen.	
Ca 12- 14 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørterskler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør mot gang er mindre enn 15 mm. Funksjon ivaretatt.

(Ca 12- 14 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørterskler.)

-Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard, eventuelt heve terskel og tettsjikt i dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnisjen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

TG-2

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.19 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, god stand. Stedvis noe mindre bruksmerker og spenninger i trinn. Det er kun montert håndløper på en side.

6.20 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik.

Merknader

Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand, mindre bruksmerker registrert.
-Stedvis gliper i overgang toppdekke/gulvlist, dette skyldes krymp/svinn i betong, oppstått ved oppføring, ingen behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering på hems, stue/kjøkken og stort soverom ble det registrert avvik ca 0-5 mm avvik på total planhet gulv.
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

6.21 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, ingen spesielle merknader registrert. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Stedvis noe mindre bruksmerker i overflater/karm.
-Det er ikke luften spalter på innvendige dører, dette begrenset utluftninger, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Enkelte dørkarmen gliper, behov for mindre justering.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

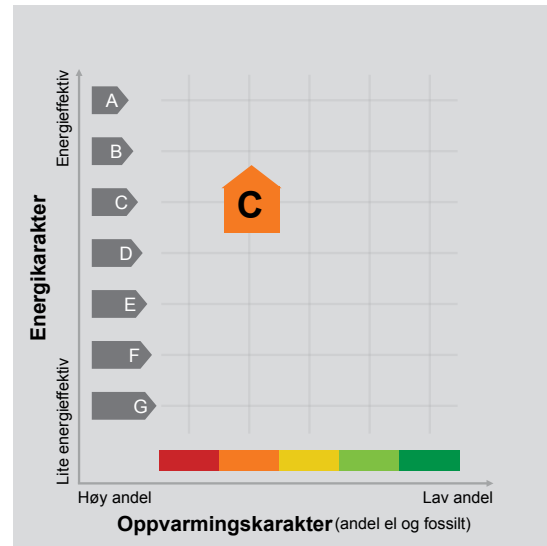
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Borestranda 425
Postnummer	4352
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300891849
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86324
Dato	28.02.2025



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

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

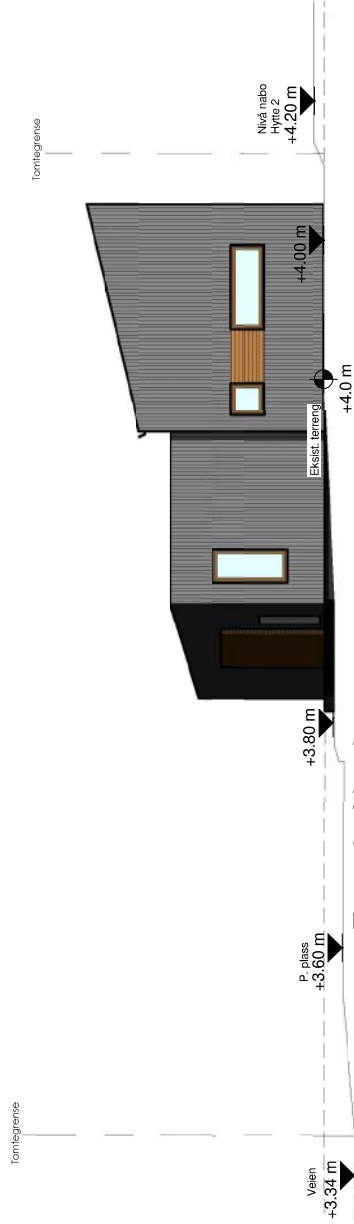
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Fasade Nord
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Rev	Dato	Byggeskilling	IST	Tegn.	Kontf.
A	07.09.2020				

STAV ARKITEKTER
 Besøks- og postadresse:
 Øvre Barnegate 26, 4014 Sløvanger
 www.stavark.no
 E-post: firma@stavark.no

Tegningsstatus: 20201256
 Prosjektnr.: 20201256

Prosjekt: **Jærstranda 2.0**
Borestranda 425 - Hytte 3
 Tegningsnavn: **Fasade NordØst og SørØst**

Oppdragsfører: **Jærstranda AS**

Dato:	25.06.2020	Tegnet av:	M.B	Kontrollert av:	Checker	Rev. dato:	07.09.2020
Målestokk/Arkivnr/relas:	1 : 100 A3	Tegningsnr.:	A.42.002	Prosjektleder:	M.B	Rev.:	A



STOLT BOLIG AS
Folkvordveien 11
4318 SANDNES

Dykkar ref.

Vår ref.
21/01527-10

Saksbehandlar
Kåre Hetland

Dato
25.03.2022

Fritidsbolig - 44/97 - Jærstranda AS - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 16.03.2022. Igangsettingstillatelse er gitt 16.06.2021 i delegert sak 21/01527-6. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 14.03.2022.

Gjelder:	Fritidsbolig
Byggested:	Borestranda 425, 4352 KLEPPE
Tiltakshaver:	Jærstranda AS
Ansvarlig søker:	Stolt Bolig AS

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

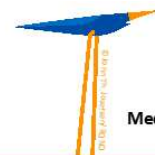
Vurdering:

Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

Klagerett:

Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl §1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§28,29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".



Med blikk for alle

Kåre Hetland
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
JÆRSTRANDA AS



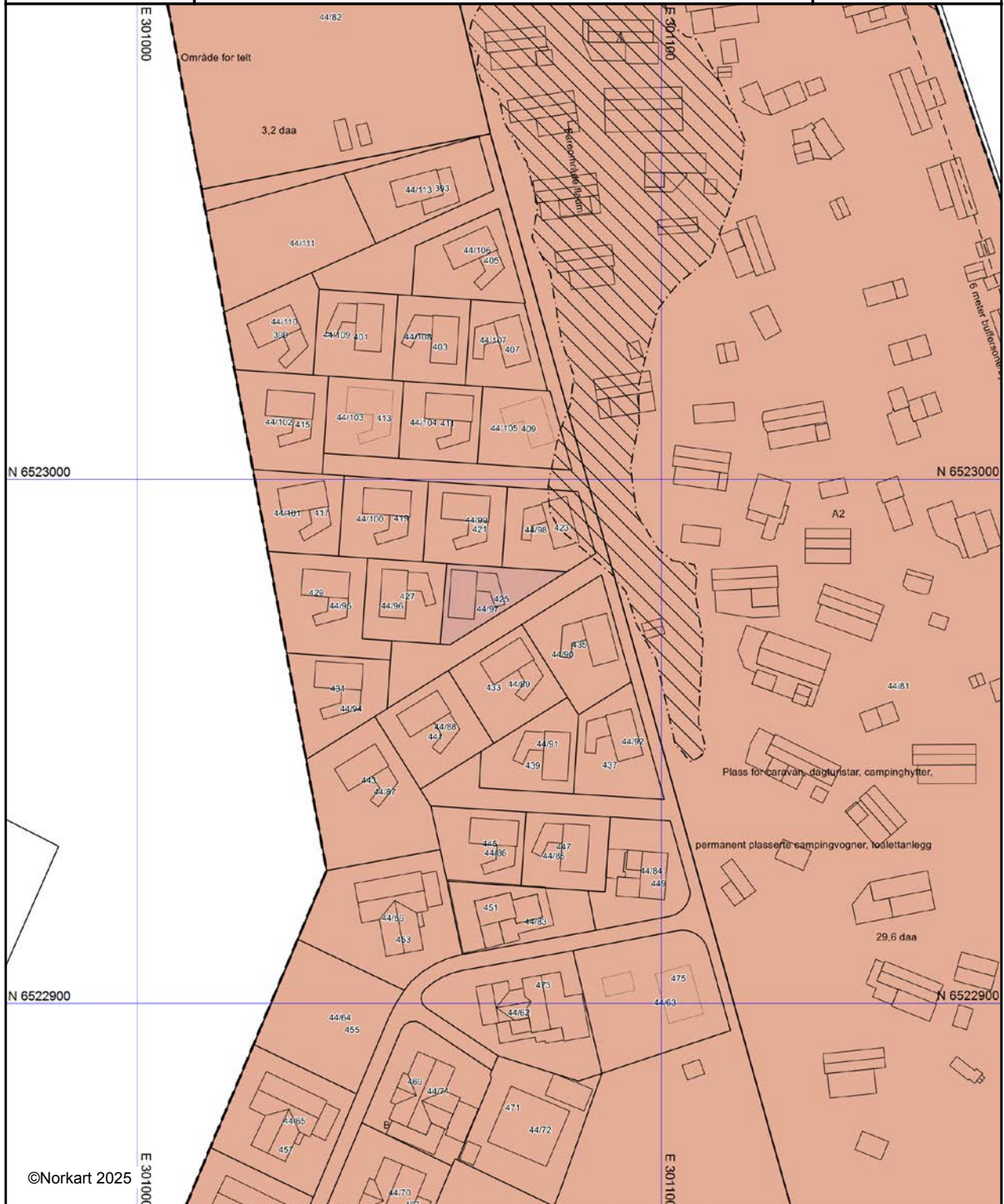
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 44/97
Adresse: Borestranda 425
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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*


Anna byggeområde

 *Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd r.*


Område med flomfare


Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Byggjegrænse

 Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



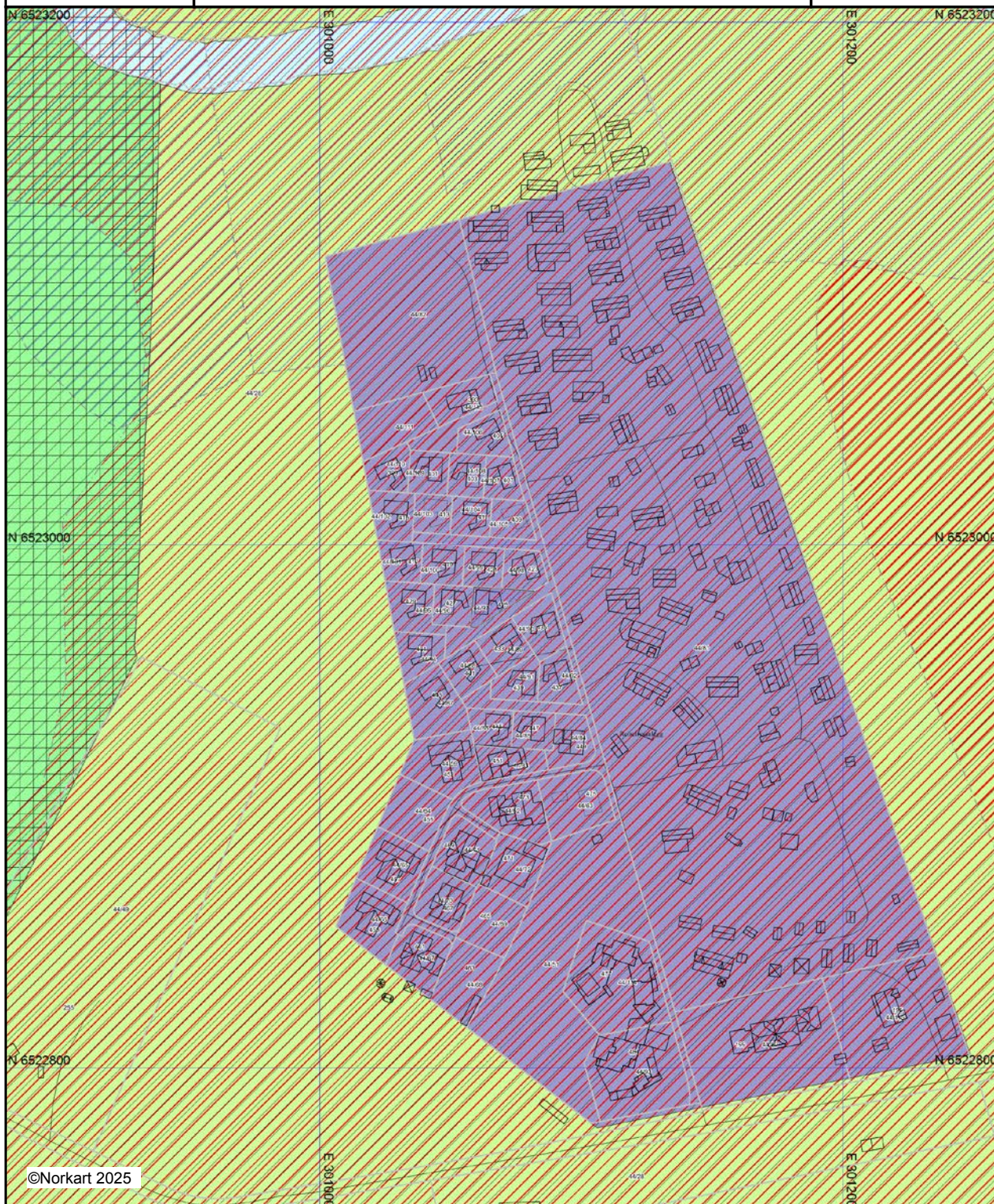
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 44/97
Adresse: Borestranda 425
Dato: 06.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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)
Fritids- og turistformål - noverande

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

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftformål o:
LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

////// Faresone - Ras- og skredfare

////// Faresone - Flomfare

////// Faresone - Sone for militær verksemd

////// Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

////// Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

||| Bandlegging etter lov om naturvern720 - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- - - Faresonegrense

- - - Angitt omsynsgrense

- - - Bandleggingsgrense noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

~ Grense for arealformål

~ Tilkomsveg - noverande

~ Gang-/sykkelveg - noverande

Abc Kommune(del)plan - påskrift

SKJEMA FOR INFORMASJON OM HYTTE\ENHET

Utleier	
ADRESSE	
ANTALL SOVEROM	
STØRRELSE PÅ SENGER	
WIFI (NETT/PASSORD)	/
KODE TIL DØR	
ANTALL NØKLER UTLEVERT	
VASKEMASKIN/TØRKETROMMEL	/

Innmelding av perioder for privat bruk (dato fra\dato for utsjekk)

- Benytt hytteeier portal for å blokkere datoer til utleie

Opgaver knyttet til din hytte ved utsjekk av hytte, ut over vårt ansvar for å lukke vindu, dører, skru ned varme, tømme boss og ta av sengetøy

Før opp eventuelle behov for din hytte.

AVTALE OM LEIE OG RETT TIL FRAMLEIE

1. UTLEIE

- 1.1. På grunnlag av denne avtalen og nedenfor stående vilkår, har Boretunet AS rett til å leie ovenfornevnte fritidsbolig.
- 1.2. Utleier er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest fra Klepp kommune. Ferdigattesten må kunne fremlegges på forespørsel.

Utleier forplikter seg til å melde tilbake til Boretunet AS hvilke perioder Utleieobjektet ikke skal brukes til fremleie. Innmelding av Utleieobjekt må gjennomføres via utleierportal. Denne er fleksibel, så lenge det er ledig, og eller ikke avtalt annet.

2. UTLEIE MODELL

2.1. FREMLEIE

2.1.1. Utleieobjektet vil til enhver tid bli rengjort og klargjort for nye gjester, etter endt besøk. Ønsker utleier å benytte hytten utover de forhåndsavtalte periodene, er det fortsatt mulig ved å booke hytten via den gjeldende hytteierportalen. Ved reserveringer gjort etter 2 uker før ankomst vil det forekomme gebyr på sengetøy, og mulighet for å vaske ut etter eget bruk. Er det ikke gjort tilstrekkelig rent vil utleier bli belastet full utvask 1150.- Ved privat bruk, hvor det ikke er rengjort tilstrekkelig. Det vil ikke være tilagt gebyr om det ikke er brukt sengetøy, og hytten er tilstrekkelig rengjort av eier.

3. Boretunet AS SIN RETT TIL FREMLEIE

- 3.1. Boretunet AS leier Utleieobjektet for å bruke dette i sin næringsvirksomhet med fremleie av Utleieobjektet som fritidsbolig.
- 3.2. Boretunet AS's rett til fremleie av Utleieobjektet er bare avgrenset av reguleringer i denne avtalen.
- 3.3. Med Fremleietaker menes i denne avtalen den som Boretunet AS leier videre til; altså brukeren av Utleieobjektet.

4. AVTALEPERIODE

- 4.1. Denne avtalen gjelder fra og med 01.05.2023
- 4.2. Avtalen løper inntil en av partene skriftlig sier opp avtalen.
- 4.3. Skriftlig oppsigelse før 01.02 trer i kraft fra 01.05 for gjeldene år.
- 4.4. Ved oppsigelse etter 01.02 vil avtalen gjelde til 30.04 det påfølgende år.

5. UTLEIERS EGEN BRUK AV FRITIDSBOLIG

- 5.1. Utleier må i avtaleperioden reservere egen bruk av Utleieobjektet ved dager eller hele måneder i hytteierportal.
- 5.2. Reservering gjennomføres i hytteier portal
- 5.3. Siste frist for reservering frem i tid er ikke begrenset, gitt at det er ledig i hytteierportal.
- 5.4. Utleier er bundet av reserveringen, og kan bare benytte Utleieobjektet utover de reserverte periodene dersom det er ledig kapasitet.
- 5.5. Utleier har rett på bruk av Utleieobjektet tom. Kl. 12.00 siste dag før utleieperiode og fom. Kl. 16.00 første dag etter utleieperiode. Ved avreise etter kl. 12.00 ved siste dag av utleieperioden, blir enheten fjernet fra kommersiell utleie denne dagen. Utleier kan bli gjort ansvarlig for eventuelle økonomiske utgifter ifm. flytting av en kommersiell kunde grunnet avreise etter kl. 12.00.

6. SALG AV FRITIDSBOLIGEN

- 6.1. Denne kontrakten følger Utleieobjektet, uansett om den skifter eier i avtale-perioden. Utleier plikter å informere ny(e) eier(e) om denne avtalen ved salg av Utleieobjektet, derunder om Boretunet AS sin rett til fremleie jf. punkt 2 og 4 ovenfor.
- 6.2. Hvis utleieobjektet selges i avtaleperioden, og den nye eieren av Utleieobjektet ikke vil ha fremleie, må de ukene hvor Utleieobjektet allerede er fremleid, likevel opprettholdes.

Eventuelle perioder hvor Utleieobjektet ikke er fremleid kan etter felles avtale sperres for fremleie.

- 6.3. Ved salg av Utleieobjektet i strid med Boretunet AS sine rettigheter etter denne avtalen skal Utleier dekke eventuelle økonomiske tap Boretunet AS påføres på grunn av dette.

7. LEIEVEDERLAG

- 7.1. Leievederlaget blir beregnet ut fra det fremleievederlaget Boretunet AS oppnår.
- 7.2. Som leievederlag mottar Utleier 70% av fremleievederlag, eksklusive MVA. Etter at vask og sengetøy er trukket fra framleievederlaget.
- 7.3. Utleier er selv ansvarlig for eventuell skatte- og avgifts behandling av leievederlaget.
- 7.4. Dersom Utleier skal beregne MVA av leievederlaget, skal Utleier utstede salgsdokumentasjon for vederlaget i tråd med gjeldene regelverk.
- 7.5. Utleieobjektet vil ved fremleie prises etter standard, f.eks. beliggenhet, størrelse, badstu o.a. prisene blir fastsatt av Boretunet AS etter at hytten er inspisert. Prisene justeres etter sesong og etterspørsel. Endringer som kan påvirke prisingen skal Boretunet AS bli gjort oppmerksom på innen 01.05. for at disse kan gjøres gjeldene for kommende sesong.
- 7.6. Dersom Boretunet AS anser det nødvendig å redusere prisene for å øke belegget i visse uker, kan Boretunet AS rabattere fremleievederlaget med inntil 30 % uten å kontakte Utleier først. Det samme gjelder dersom det er grunnlag for å øke fremleievederlaget med inntil 50 % på grunn av etterspørsel i markedet.
- 7.7. Dersom det i avtaleperioden skjer endringer i lovpålagte skatter og avgifter på utleietjenester mv. som berører partenes posisjoner etter avtalen, skal partene reforhandle avtalens økonomiske vilkår.

8. UT BETALING

- 8.1. Oppgjør av leievederlaget skjer etterskuddsvis pr. måned basert på tilgjengelighet og fremleiefrekvens. Utbetaling skjer innen den 20. i påfølgende måned.

9. UTRUSTNING AV UTLIEOBJEKTET

- 9.1. Utleier er ansvarlig for at utleieobjektet er utrustet til det antall personer som den (frem)leies ut til. Dette innfatter permanente senger (dersom annet ikke er oppgitt), samt tilhørende madrasser, dyner (ikke tepper), og puter. Utleieobjektet skal ha tilstrekkelig med sitteplasser både ved spisebord og i salongen. Kjøkkenet skal inneholde nødvendig utstyr til den daglige husholdningen, og dekketøy til minst 50 % flere en Utleieobjektet er beregnet for jf. vedlagt utstysliste.
- 9.2. Utleier er ansvarlig for at Utleieobjektet er utrustet i samsvar med den til enhver tid avtalt plan for utstyr. Boretunet AS har rett til å redusere leievederlaget dersom fremleietaker krever reduksjon i prisen som følge av at Utleieobjektet ikke er utrustet som forutsatt i denne avtalen eller Utleieobjektets romløsning, interiør eller arkitektur er endret uten at Boretunet AS er skriftlig varslet om dette innen 01.05. hvert år.
- 9.3. Ved mangler i Utleieobjektet kan Boretunet AS uten å forespørre utleier gjøre innkjøp til Utleieobjektet eller gjøre reparasjoner på vegne av Utleier for maksimum kr 2.000, - pr. sesong (sommer og vinter). Innkjøp over denne sum som ikke er prekære for Boretunet AS sin fremleie skal godkjennes av utleier.
- 9.4. Gjenstander av personlig art som Utleier oppbevarer i Utleieobjektet skal låses inn i skap eller bod. Utleieobjektet kan ha sitt særpreg, men skal dog ikke pyntes med personlige ting som fotografier o.l. Leietaker kan ikke holdes ansvarlig for evt. skade eller tap av slike gjenstander.

9.5. Det skal være minst en godkjent røykvarsler i hver etasje i Utleieobjektet, samt annekst og andre rom/tilbygg hvor det kan oppholde seg mennesker og dyr. Utleier har ansvar for batteriskift minst 1 gang pr. år.

10. RENHOLD OG VEDLIKEHOLD AV UTLEIEOBJEKTET OG UTEAREALET

- 10.1. Boretunet AS sørger for rengjøring av Utleieobjektet i forbindelse med fremleie av Utleieobjektet.
- 10.2. Ved egen bruk av Utleieobjektet er Utleier ansvarlig for rengjøring og at Utleieobjektet er tilfredsstillende klargjort til fremleie i avtaleperioden.
- 10.3. Utleier plikter at tilkomst til Utleieobjektet er lett tilgjengelig på vinterstid. Med dette menes det at tilkomstveier, veien frem til døren, terrasseområder, samt nødutganger på Utleieobjektets Gnr/bnr er ryddet for snø, slik at fremleie kan praktiseres uhindret.
- 10.4. Utleier plikter at utearealene tilhørende Utleieobjektets Gnr/bnr er ryddig og at gresset er klippet om sommertid.

11. FORSIKRING OG ANDRE FASTE KOSTNEDER

- 11.1. Utleier plikter å holde Utleieobjektet forsikret under avtaleperioden.
- 11.2. Utleier er ansvarlig for alle faste kostnader (el, vann, avløp, avgift til velforeningen m.v.) Endringer i offentlige satser er Utleier ansvarlig for.

12. SKADER PÅ UTLEIEOBJEKTET

- 12.1. Utleier er innforstått med at den type fremleie som skal skje iht. denne kontrakten, vil medføre noe mer bruksslitasje enn om utleier selv hadde brukt Utleieobjektet. Denne slitasjen skal ikke regnes som skade.

Eventuelle skader på Utleieobjektet, dets inventar og/eller tilhørende utstyr som skyldes fremleie, skal erstattes av fremleietaker etter de ordinære erstatningsrettslige reglene. Boretunet AS skal hjelpe Utleier å dokumentere det aktuelle skadetilfellet og krav.

Boretunet AS kan som leietaker ikke stilles til ansvar for eventuelle skader som fremleietaker påfører Utleieobjektet, dets inventar og/eller tilhørende utstyr, med mindre skaden burde blitt oppdaget ved normal utvask og klargjøring av utleieobjektet ved avslutning av det enkelte fremleieforhold.

Boretunet AS plikter seg umiddelbart å melde utleier om eventuelle skader som skyldes fremleie, så snart dette er oppdaget.

Dersom Utleieobjektet skades eller ødelegges av forhold som innbrudd, brann, skadedyr, lekkasje, ras, store nedbørs-/snø mengder e.l., er dette forhold som Utleier har ansvar for. Utleier er ansvarlig for iverksetting av sikringstiltak, reparasjoner, utbedringer mv. som følge av skade og/eller ødeleggelse som her nevnt Boretunet AS kan ikke belastes for inntektstap og/eller merkostnader som Utleier blir påført ved skade og/eller ødeleggelse. Dersom Boretunet AS ved normal utvask og klargjøring av Utleieobjektet ikke varsler Utleier om skader og/eller ødeleggelser som nevnt i dette avsnittet, er Boretunet AS ansvarlig for Utleiers tap ved følgeskader fra og med Boretunet AS kunne varslet utleier. Boretunet AS er imidlertid ikke ansvarlig for følgeskader som dekkes av Utleiers forsikring. For erstatningsspørsmål som ikke er regulert etter avtalen, reguleres disse etter ordinære erstatningsrettslige regler.

Dersom Utleieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne avtalen.

13. NØKKEL\KODE UTLEVERING

- 13.1. Boretunet AS administrere nøkkel\kode utlevering for Utleieobjektet i forbindelse med fremleie, dersom ikke annet avtales særskilt med Utleier i det enkelte tilfellet.
- 13.2. Utleier skal ved denne avtaleperiodens start og etter Boretunet AS sin anvisning overlevere nødvendig antall nøkler\kode.

14. MARKEDSFØRING AV FREMLEIE

- 14.1. Boretunet AS har rett til å ta bilde av Utleieobjektet, herunder dets inventar, til markedsføringsformål. Ved endringer av Utleieobjektet, herunder dets planløsning og utrustning skal Utleier skriftlig varsle Boretunet AS om endringene slik at nye bilder kan tas. Planløsningstegning må også foreligge hos Boretunet AS, og Utleier forplikter seg til oppdatering av disse ved endringer. Oppdaterte planløsningstegninger skal være overlevert til Boretunet AS senest 01.05. hvert år.

15. TVISTELØSNING

- 15.1. Eventuelle tvister om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen skal søkes løst ved minnelige forhandlinger mellom partene. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten løses ved de alminnelige domstoler. Jæren tingrett er avtalt verneting.

Denne avtalen er skrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted _____ den __/__/2025

Sted _____ den __/__/2025

Utleier

Boretunet AS

Borestranda 425

Avstands erklæring

Eier av gnr 44, bnr 96, gnr 44, bnr 51 i Klepp kommune gir herved eier av gnr. 44 bnr 97 i

Klepp kommune tillatelse til å bygge fritidsbolig og levegg inntil en avstand av

1.0m fra vår felles grenselinje.

Eier av gnr 44 bnr. 97 påtar seg å sikre det omsøkte tiltaket brannteknisk i samsvar med teknisk forskrift.

Klepp den 15.12.2020.

Fred Synt 
.....
(underskrift) eier av gnr. 44, bnr. 96.....

Fred Synt 
.....
(underskrift) eier av gnr. 44, bnr. 51.....

Fred Synt 
.....
(underskrift) Eier av gnr. 44 Bnr. 97.....

Leiebetingelser for leie av feriehus ved Borestranden

Følgende leiebetingelser gjelder for utleie av feriehus ved Borestranden som leies ut av Jærstranden Utleie (JU).

1. Bestilling/bekreftelse

Den person/firma som foretar bestilling (bestiller) er ansvarlig for hele leieforholdet og alle i samme reisefølge. Bestiller er ansvarlig for innbetaling av avtalt leiepris og eventuell erstatning for skade som måtte oppstå på feriehuset/reiselivsanlegget.

Bestilling er bindende enten den skjer skriftlig (eksempelvis via online booking/per e-post) eller muntlig. Eventuelle endringer eller avbestillinger må skje skriftlig og i henhold til punkt 11.

2. Feriehuset

Informasjon om feriehuset er oppgitt i presentasjonen på våre hjemmesider.

Leietaker må selv ta med sengeklær (laken, dynetrekk og putevar), håndklær kjøkkenhåndklær, kjøkkenkluter, rengjøringsmidler samt toalett- og tørkepapir.

3. Leiepris

Informasjon om leiepris for de enkelte feriehus fremgår av presentasjonen på vår hjemmeside.

4. Betalingsbetingelser

Med mindre annet er skriftlig avtalt forfaller leiesummen til betaling slik:

1. avdrag: 20 % av leiesummen forfaller ... dager etter at bestilling er foretatt.
2. avdrag: 80 % av leiesummen forfaller ... dager før ankomstdag.

JU er ubundet av bestillingen dersom leietaker ikke kan dokumentere at betaling av 1. avdrag har funnet sted innen ovennevnte frist.

5. Depositum

Det må betales depositum som angitt i presentasjonen på vår hjemmeside.

Depositum tilbakebetales ved avreise, etter at huset er kontrollert for skader og mangler.

6. Antall personer

Feriehuset er utstyrt og beregnet for det antall personer som er oppgitt i presentasjonen på vår hjemmeside.

Dersom feriehuset, uten JUs skriftlige samtykke, benyttes av flere personer enn det feriehuset er beregnet for, må leietaker betale et tilleggsgebyr tilsvarende% av avtalt leiesum.

Det er forbudt å slå opp telt, ha campingvogner osv. på tomten.

7. **Ankomst/avreise**

Med mindre annet er særskilt avtalt starter leieperioden kl. 15.00 ankomstdag og slutter kl. 11.00 avreisedag.

Eventuell atkomst etter kl. 1500 må avtales særskilt med JU.

8. **Leietakers ansvar**

Leietaker og dennes reisefølge er forpliktet til å overholde «hytteregler» og ordensregler fastsatt av Borestranden velforening. For øvrig må alminnelige normer for ro og orden etterfølges.

9. **Utvask /sluttrensjøring**

Feriehuset skal forlates i ryddig stand. Sjøppel skal være fjernet og oppvask foretatt.

Sluttrensjøring er obligatorisk og må betales i tillegg til leieprisen. Priser på utvask/sluttrensjøring fremgår av presentasjonen på vår hjemmeside.

10. **Mangler ved feriehuset**

Dersom det oppdages skade eller mangler ved feriehuset, må leietaker snarest og senest innen 24 timer etter ankomst melde fra til JU. Dersom slikt varsel ikke gis, kan ikke leietaker gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser ovenfor JU.

JU skal gis en rimelig frist til å rette/utbedre eventuelle skader/mangler. Leietaker må ikke selv rette/utbedre skader eller mangler ved feriehuset.

11. **Avbestilling og endringer**

Leietaker kan avbestille eller endre sitt opphold senest dager før ankomst.

Ved avbestilling/endring senere enn ovennevnte frist, må leietaker betale 100 % av leiepris i henhold til inngått leieavtale.

Alle avbestillinger og endringer må skje skriftlig/per e-post.

12. **Force Majeure**

JU hefter ikke for leieforholdet ved naturkatastrofer eller annen form for Force Majeure.

VEDTEKTER
FOR
BORESTRANDA VELFORENING

1. FORMÅL

Borestranda velforening har til formål å verne om og fremme felles interesser for eierne av feriehus/hytter (heretter medlemmene) innenfor delområde B i reguleringsplan for Reiselivs-anlegg ved Borestranda (heretter reguleringsplanen) i Klepp kommune.

For det tilfellet at delområde C blir omregulert til samme arealformål som delområde B skal velforeningen også omfatte eierne av feriehus/hytter innenfor delområde C.

2. VIRKSOMHET

Velforeningen skal ivareta, drifte, vedlikeholde og administrere fellesområder og anlegg som ligger innenfor delområde B, og eventuelt delområde C i reguleringsplanen.

Velforeningen skal i tillegg samarbeide med Borestranden Utleie AS, eventuelt annet selskap som måtte bli etablert for å drive utleievirksomhet av feriehusene/hyttene innenfor reguleringsplanens delområde B og eventuelt delområde C.

Det nærmere omfanget av foreningens virksomhet bestemmes av velforeningens styre.

Kostnader til drift av velforeningen skal fordeles med lik andel mellom velforeningens medlemmer.

3. MEDLEMMER

Alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplanens delområde B og eventuelt delområde C har pliktig medlemskap i velforeningen.

Innmeldingsavgiften er kr 2 000.

4. ÅRSMØTE

Velforeningens høyeste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller minst 10 % av medlemmene fremsetter et skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret fastsetter det nærmere tidspunkt og kaller inn til årsmøte. Skriftlig innkallelse vedlagt

sakliste og eventuelt andre nødvendige dokumenter skal sendes ut minst 14 dager før årsmøtet avholdes. Kun saker som er varslet i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

Årsmøtet behandler:

Styrets årsmelding

Årsregnskap

Valg av styre, revisor og valgkomité

Budsjett for neste år, herunder medlemskontingent

Eventuelt, innkomne forslag

Årsmøte velger møteleder.

Alle medlemmer har rett til å delta i årsmøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett.

Alle avstemninger avgjøres med alminnelig flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Styres leder har ansvar for at det blir ført protokoll over saker som behandles og vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av årsmøtets leder og minst et medlem som utpekes blant de som er tilstede.

5. STYRET

Foreningen ledes av et styre som representerer velforeningen utad og forestår virksomheten i overensstemmelse med formål, vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer annet. Styret velger selv styreleder.

Styrets leder innkaller til styremøte ved behov. Styret skal føre møteprotokoll for styre- og foreningsmøter. Styret er beslutningsdyktig når 3 styremedlemmer er til stede.

Styret skal fastsette et årlig budsjett, og sørger for at det føres regnskap og utarbeides årsoppgjør.

6. FELLESOMRÅDER

Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesanleggene (vei, vann- og avløpsanlegg) innenfor delområde B, og eventuelt delområde C i reguleringsplanen.

Styret skal fastsette ordensregler for fellesområdene.

Ordensreglene skal fastsettes i samråd med Borestranden Utleie AS, som skal forestå utleievirksomheten av feriehusene/hyttene.

7. ENDRING AV VEDTEKTER

Vedtektsendringer avgjøres av årsmøtet med 2/3 flertall. Forslag til vedtektsendringer må legges frem for styret senest 1 uke før møtet.

Vedtekter vedtatt i konstituerende møte avholdt den ...

AVTALE

Mellom

Hannah Urdal
fnr

og

Jærstranda Utleie AS
org nr 911 567 423

er det inngått slik avtale:

1. BAKGRUNN

Hannah Urdal («**Grunneier**») har kjøpt 44/97 i Klepp («**Eiendommen**»). Grunneier har planer om å oppføre et feriehus/en hytte på Eiendommen, som er i reguleringsplan for Reiselivsanlegg ved Borestranden («**Reguleringsplanen**») er regulert til område for reiselivsanlegg.

Jærstranda Utleie AS («**JU**») er etablert for å drive utleie av feriehus/hytter ved Borestranden.

For å oppfylle reguleringsplanens arealformål om reiselivsanlegg er Grunneier og JU enige om at Eiendommen skal stilles til disposisjon for utleie/fremleie via JU.

2. UTLEIEVIKRSOMHET

Grunneier gir med dette JU rett til å leie ut/fremleie Eiendommen til reiselivsformål. Eiendommen skal være tilgjengelig for utleie i minst 9 av 12 måneder i året.

Eiendommen skal leies ut på markedsmessige vilkår, som fastsettes etter nærmere avtale mellom Grunneier og JU. Det er utarbeidet standard leiebetingelser som vedlegges denne avtale som **Bilag 1**.

JU sørger for all markedsføring av feriehuset/hytten som utleieobjekt, og inngår leieavtale med den enkelte leietaker.

3. ADMINISTRASJONSGEBYR

Grunneier skal betale et forholdsmessig administrasjonsgebyr til JU.

Administrasjonsgebyret skal dekke JU sine utgifter til markedsføring, formidling og administrering av utleievirksomheten/drift av reiselivsanlegget.

Administrasjonsgebyret skal i utgangspunktet utgjøre 30 % av avtalt leiesum. JU kan 3 måneders skriftlig varsel kreve prosentsatsen justert dersom det dokumenteres at angitt prosentsats ikke er tilstrekkelig til å dekke utgiftene nevnt ovenfor i andre avsnitt. Partene kan i særskilte tilfeller avtale at administrasjonsgebyret skal fastsettes etter en annen prosentsats.

De nærmere vilkår, herunder betalingstidspunkt for administrasjonsgebyret, avtales i særskilt avtale mellom Grunneier og JU.

4. ANDRE FORHOLD – UOPPSIGELIG

Avtalen er i utgangspunktet uoppsigelig. Avtalen opphører imidlertid å gjelde dersom Eiendommen blir regulert til et annet arealformål enn reiselivsanlegg.

Grunneier plikter ved salg eller annen overdragelse av Eiendommen å sørge for at ny eier tiltrer denne avtale. JU skal straks orienteres om overdragelsen.

JU sine rettigheter og plikter iht. denne avtalen kan transporteres til et annet selskap/juridisk person.

Avtalen er utarbeidet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Øksnevad,

Hannah Urdal

For Jærstranda Utleie AS

Bilag 1: Standard leiebetingelser

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Svendsen, Adrian Fosse	.	BANKID_MOBILE	08.04.2021 14:36
Urdal, Hannah		BANKID	08.04.2021 20:31



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

AVTALE

Mellom

(Navn)
(Fnr)

og

Jærstranda Utleie AS
org nr 911 567 423

er det inngått slik avtale:

1. BAKGRUNN

_____ («**Grunneier**») har kjøpt 44/ _____ i Klepp («**Eiendommen**»). Grunneier har planer om å oppføre et feriehus/en hytte på Eiendommen, som er i reguleringsplan for Reiselivsanlegg ved Borestranden («**Reguleringsplanen**») er regulert til område for reiselivsanlegg.

Jærstranda Utleie AS («**JU**») er etablert for å drive utleie av feriehus/hytter ved Borestranden.

For å oppfylle reguleringsplanens arealformål om reiselivsanlegg er Grunneier og JU enige om at Eiendommen skal stilles til disposisjon for utleie/fremleie via JU.

2. UTLEIEVIKRSOMHET

Grunneier gir med dette JU rett til å leie ut/fremleie Eiendommen til reiselivsformål. Eiendommen skal være tilgjengelig for utleie i minst 9 av 12 måneder i året.

Eiendommen skal leies ut på markedsmessige vilkår, som fastsettes etter nærmere avtale mellom Grunneier og JU. Det er utarbeidet standard leiebetingelser som vedlegges denne avtale som **Bilag 1**.

JU sørger for all markedsføring av feriehuset/hytten som utleieobjekt, og inngår leieavtale med den enkelte leietaker.

3. ADMINISTRASJONGEBYR

Grunneier skal betale et forholdsmessig administrasjonsgebyr til JU.

Administrasjonsgebyret skal dekke JU sine utgifter til markedsføring, formidling og administrering av utleievirksomheten/drift av reiselivsanlegget.

Administrasjonsgebyret skal i utgangspunktet utgjøre ___ % av avtalt leiesum. JU kan 3 måneders skriftlig varsel kreve prosentsatsen justert dersom det dokumenteres at angitt prosentsats ikke er tilstrekkelig til å dekke utgiftene nevnt ovenfor i andre avsnitt. Partene kan i særskilte tilfeller avtale at administrasjonsgebyret skal fastsettes etter en annen prosentsats.

De nærmere vilkår, herunder betalingstidspunkt for administrasjonsgebyret, avtales i særskilt avtale mellom Grunneier og JU.

4. ANDRE FORHOLD – UOPPSIGELIG

Avtalen er i utgangspunktet uoppsigelig. Avtalen opphører imidlertid å gjelde dersom Eiendommen blir regulert til et annet arealformål enn reiselivsanlegg.

Grunneier plikter ved salg eller annen overdragelse av Eiendommen å sørge for at ny eier tiltrer denne avtale. JU skal straks orienteres om overdragelsen.

JU sine rettigheter og plikter iht. denne avtalen kan transporteres til et annet selskap/juridisk person.

Avtalen er utarbeidet i to eksemplar, ett til hver av partene.

[Sted/dato]

[Sted/dato]

For Jærstranda Utleie AS

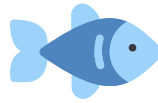
Bilag 1: Standard leiebetingelser

Nabolagsprofil

Borestranda 425

Avstand til sjø

452 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	21 min	🚗
🚆 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min	🚗
🚆 Klepp stasjon Linje L5	14 min	🚗
🚆 Øksnavadporten stasjon Linje L5	14 min	🚗
🚆 Borestranda Linje 58	4 min	🚗

Avstand til byer

Bryne	15 min	🚗
Sandnes	23 min	🚗
Stavanger	32 min	🚗
Bergen	4 t 59 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

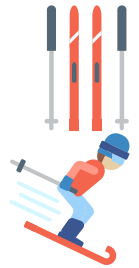
🚗 Community by Shell Recharge Eskerv...14 min	🚗	
🚗 Uno-X Bryne	14 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Gilja Alpin
- Kjøretid: 1 t 2 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

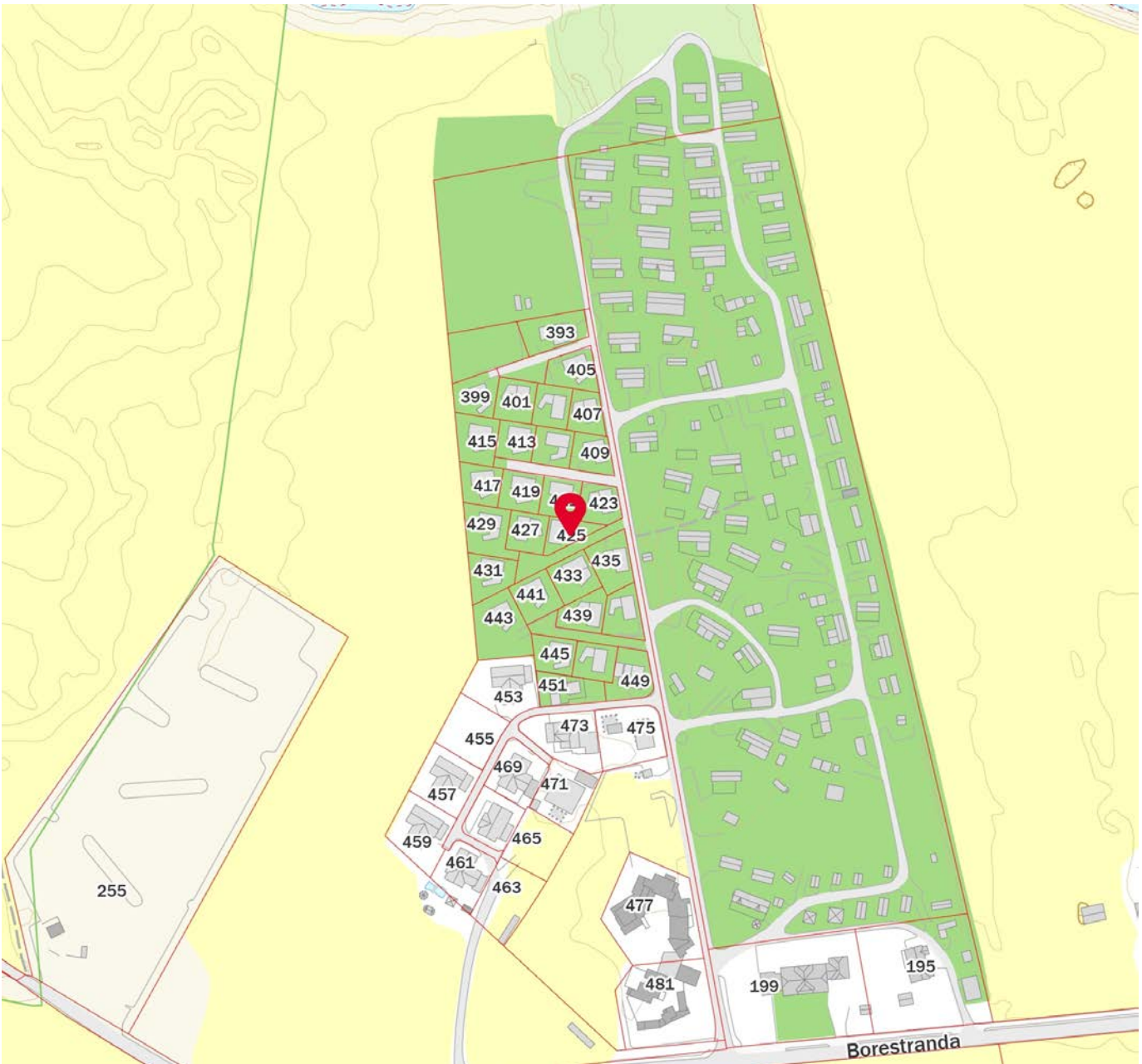
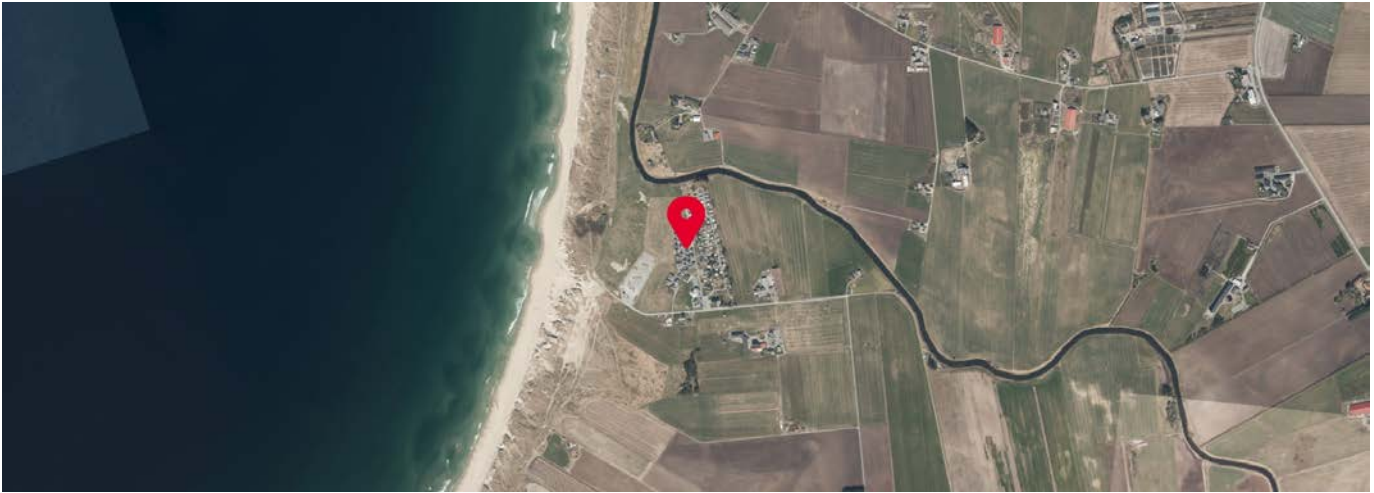
Skyland Jærhagen	9 min	🚗
Lucky Bowl Bryne	16 min	🚗
Stadion Bowling	16 min	🚗
Tryggvi Islandshestegård	17 min	🚗
Vigdelstranden	18 min	🚗

Sport

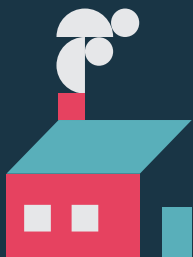
⚽ Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min	🚗
⚽ Orstadforen ballplass Ballspill	6 min	🚗
🏊 MOVA Klepp	9 min	🚗
🏊 Sport 4 you (Stangeland Arena)	12 min	🚗

Dagligvare

Coop Marked Voll PostNord	8 min	🚗
Kiwi Verdalen PostNord	7 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Borestranda 425
4352 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@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