



aktiv.

Utsikten 15, 4353 KLEPP STASJON

**Innbydende leilighet med stor  
terrasse og god planløsning**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Daniel Mossige

**Mobil** 406 12 548

**E-post** daniel.mossige@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 000,-  
**Selger:** Ragnhild Salte Rønneberg

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 71/76 kvm  
**Tomtstr.:** 1484.5 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 402  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1403250434

# Lettstelt leilighet og smart planløsning på Klepp stasjon

Velkommen til Utsikten 15!

Dette er en lys og lettstelt leilighet med praktisk planløsning, gode oppbevaringsløsninger og en svært romslig terrasse. Leiligheten ligger i rolige omgivelser på Klepp stasjon med kort vei til servicetilbud og kollektivtransport.

Kort fortalt:

- Lys og trivelig stue med utgang til svært romslig terrasse
- Kjøkken fra Huseby med plass til spisebord
- Romslig bad med varme i gulv, dusjvegger og vegghengt toalett
- Eget vaskerom
- Soverom med skyvedørsgarderobe og gode møbleringsmuligheter
- Skyvedørsgarderobe i gang gir god oppbevaringsplass
- Rolig og trivelig boligområde

Innhold: Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom. Utvendig sportsbod og utvendig p-plass.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 34  |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Energiattest .....      | 61  |
| Nabolagsprofil .....    | 96  |
| Budskjema .....         | 105 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1484.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

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

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

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

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



For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Innhold**

Velkommen til Utsikten 15!

En lys og lettstelt leilighet med gjennomtenkt planløsning, god funksjonalitet og svært gode utearealer. Her bor du i rolige omgivelser, med en bolig som passer like godt for førstegangskjøperen som for deg som ønsker en praktisk og oversiktlig hverdag.

Leiligheten fremstår med lyse og innbydende overflater og har en helhetlig stil som gir et godt førsteinntrykk. Kombinasjonen av laminat og belegg på gulv er gjort på en ryddig og funksjonell måte og bidrar til en positiv romfølelse gjennom hele boligen.

Leiligheten har en effektiv og lettmøblert planløsning. Entréen gir et ryddig og praktisk utformet med skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Videre ledes du inn i en lys og trivelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en svært romslig terrasse, noe som er et av leilighetens største fortrinn. Terrassen gir god plass til utemøbler, grill og sosiale soner og er et perfekt sted å nyte solrike dager.

Kjøkkenet er levert av Huseby, med lyse fronter og laminert, lys benkeplate. Det er fliser over benk og en praktisk løsning med spiseplass, som gjør kjøkkenet både funksjonelt og hyggelig i bruk.

Badet er romslig og praktisk utformet, med hvit baderomsinnredning, dusjvegger og

vegghengt toalett. Det er belegg på vegg og gulv, samt varme i gulv som gir ekstra komfort i hverdagen.

Leiligheten har i tillegg eget vaskerom, en etterspurt kvalitet som gir god funksjonalitet og holder badet ryddig.

Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og gode møbleringsmuligheter. Totalt sett er dette en leilighet som oppleves lett å innrede og enkel å bo i.

### **Standard**

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

Tilstandsrapporten viser totalt 5 forhold med TG2 og 1 forhold med TG IU. Det er ingen registrerte TG3 (store eller alvorlige avvik).

TG IU – Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig for undersøkelse:

Balkonger/terrasser og rom under balkonger.

Platting med belegningsstein var snødekket på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes nærmere. Det anbefales at kjøper foretar egne undersøkelser når arealet er snøfritt.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig – Vinduer: Vindu på soverom tar i karm ved åpning/lukking.

Utvendig – Dører: Det er registrert noe slitasje og avskalling i overflate på dørkarm.

Tekniske installasjoner – Vannledninger: Rør-i-rør-fordelerskap mangler kursoversikt/merking av rørføringer, slik at tilhørende kurser ikke fremgår.

Tekniske installasjoner – Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Våtrom – Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom – Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom – Vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom – Vaskerom: Avtrekksventil mangler deksel i senter, og fremstår ikke komplett slik den er montert.

Se supplerende tekst og detaljer i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko

for forhold som fremkommer av salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

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

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer 12394621

### **Diverse**

Nyere håndverkstjenster:

2026:

- Ny varmepumpe
- Byttet utekontakt,, byttet deksel på kontakt over oppvaskmaskin, byttet utelamper og fotocelle, montert endekapsling i sikringsskap.

2025:

- Bygd hems i utebod og byttet alle terrassebord

Ringeklokke med kamera fyller ikke med handelen.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen

Svært gode solforhold med morgensol på fremsiden med soverommene, kveldssol på terrassen. Sol i hagen fra ca klokken 12 om sommeren ifølge selger

Komfyr, garderobeskap på gang og soverom og seksjon på badet medfølger handelen.

Boligen er tilknyttet Lyse Altibox som leverandør av TV og internett, selger har avtale til kr 1.200,- pr. mnd.

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

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk. Det er varme i gulv på bad og i gang. Varmepumpe i stue ny i 2026. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Strømforbruk årlig har vært på rundt 7500kWh. Selger har ikke knyttet seg til NorgesPris

Det er pipe i boligen, men vedovn er ikke montert. Dette må eventuelt gjøres av kvalifisert personell.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

### Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 11 156 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 11 156,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn,

avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med

forfall 15. april er på kr 5 859,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 297,-.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 594 455 for år 2024



**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 377 819 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

70/560

**Felleskostnader inkluderer**

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 000

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet B2 Kvednadalen Ks1

**Organisasjonsnummer**

928733726

**Om sameiet**

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

Sameiets bygningsmasse er forsikret hos Fremtind, polisenummer 12374621.

Dyrehold er tillatt.

Det er tillatt å leie ut leiligheten.

Det praktiseres ikke krav om styregodkjenning.

Det er dugnad i sameiet etter behov.

**Vedtekter/husordensregler**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 10, bruksnummer 402, seksjonsnummer 1 i Klepp kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen

Dokumentnr. 10157 Tinglyst 04.12.2003

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/560

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-8.

Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: KLEPP KOMMUNE

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på to boligbygg med 8 boenheter og boder. 10.10.2006

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.10.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Konsentrert småhusbebyggelse

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Selger ønsker overtakelse i utgangspunktet i slutten av mars.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglernes vederlag**

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

1 790 Interiørveiledning/styling  
3 700 Kommunale opplysninger  
24 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørsvederlag  
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 119 460

### **Ansvarlig megler**

Daniel Mossige  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
daniel.mossige@aktiv.no  
Tlf: 406 12 548

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

06.02.2026

# Velkommen til Utsikten 15

Presentert av Daniel Mossige v/Aktiv eiendomsmegling Jæren AS

Foto: Truls Schaal





Leiligheten ligger på bakkeplan med vestvendt uteområde som gir gode solforhold på ettermiddag og kveld  
Nyere platting fra 2025



Velkommen inn! Romslig stue som er enkel å innrede



Stue med laminat gulv og malte slette vegger



Stue med varmepumpe som er ny i 2026





Romslig stue med god plass til både sittegruppe og spisebordsavdeling



Lyst og pent kjøkken med god skap- og benkeplass









Hovedsoverom



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe



Romslig hovedsoverom

Soverom 2





Entré



Svært god oppbevaringsplass i entré med skyvedørsgarderobe





FOTOGRAF  
TSFOTO.COM

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



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



Overbygget inngangsparti



Fasade med biloppstillingsplass og utvendig bod på 5m2





Sør/vestvendt uteområde med svært gode solforhold på ettermiddag og kveld



Platting er ny fra 2025









Lekeplass og fotballbane like ved leiligheten





Fasade - Boligen grenser til lekeplass og fotballbane



Rolig og attraktiv beliggenhet på Klepp stasjon





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



Flotte turområder i nærheten, med bla. turstier rundt Frøylandsvatnet med Midtgardsormen som høydepunkt.





Flotte turområder i nærheten, med bla. turstier rundt Frøylandsvatnet med Midtgardsormen som høydepunkt.



Gåavstand til jernbane som tar deg enkelt nordover til Stavanger og Sandnes eller sørover mot Egersund



# Vedlegg

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Ragnhild Salte Rønneberg

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Utsikten 15

4353 Klepp Stasjon

1120-10/402/0/1





## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Belegg har blitt misfarget av klær, baderomsmatte og skittentøyskurv kombinert med varmekabler

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det er funnet mus på loftet i en leilighet i det andre huset i sameiet. Ingen tegn til mus i denne bygningen.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bøyd muselist ble tettet med musefug



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** AC Senteret

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmepumpe montert i desember 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Elektriker 1

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet utekontakt, byttet deksel på kontakt over oppvaskmaskin, byttet utelamper og fotocelle. Montert endekapsling i sikringskap.

## Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har rapport fra byggteknisk gjennomgang med oppmåling, og egenerklæring fra da jeg kjøpte leiligheten i 2014

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fellesutgifter øker fra kr 500,- til kr 1000,- fra 1. mars 2026

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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





♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd hems i utebod og byttet alle terrassebord

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt gulv i gang

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt gulv i stue og kjøkken

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Utsikten 15 , 4353 KLEPP STASJON
-  KLEPP kommune
-  # gnr. 10, bnr. 402, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1166

Referansenummer: TA1687

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

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



## Duo Takst AS

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

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

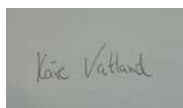


Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

### Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke, ny i 2026.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Ventilasjonsmotor er plassert på vaskerom.

Det er installert varmepumpe i 2026.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

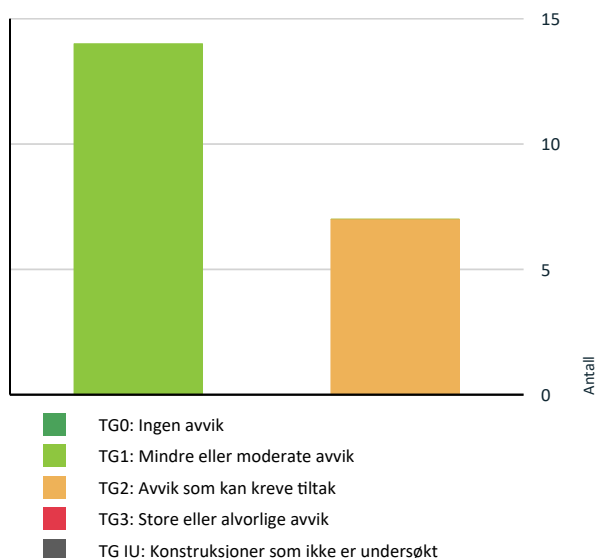
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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 ved tilvalg, 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.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu på soverom tar i karm ved åpning/lukking.



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og avskalling i overflate på dørkarm.



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rør-i-rør fordelerskap mangler kursoversikt/merking av rørføringer, slik at tilhørende kurser ikke fremgår.



#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. [Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og har overskredet anbefalt brukstid.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Vinduer

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

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom tar i karm ved åpning/lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av vinduet. Manglende justering kan over tid medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på karm.



### 1 TG 2 Dører

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert noe slitasje og avskalling i overflate på dørkarm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak vurderes ikke nødvendig av teknisk betydning. Overflatebehandling kan utføres for å forbedre utseende og begrense videre slitasje over tid.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke, ny i 2026.

Normal vær- og bruks slitasje. Ingen behov for tiltak.



## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke etablert noen dreneringsløsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



# Tilstandsrapport

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.



## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

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

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

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

## ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

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.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

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

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør fordelerskap mangler kursoversikt/merking av rørføringer, slik at tilhørende kurser ikke fremgår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tydelig kursoversikt og merking i fordelerskapet. Manglende merking kan vanskeliggjøre drift, vedlikehold og feilsøking ved lekkasje eller arbeid på anlegget.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Ventiler og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befarings.

Ventilasjonsmotor er plassert på vaskerom.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2026. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

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

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

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

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Eier



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det ble ikke registrert lekkasjer. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.  
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei



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



Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og har overskredet anbefalt brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det anbefales utskifting av brannslukningsapparatet. Eldre apparater kan ha redusert funksjon og gir ikke samme sikkerhet ved brann.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

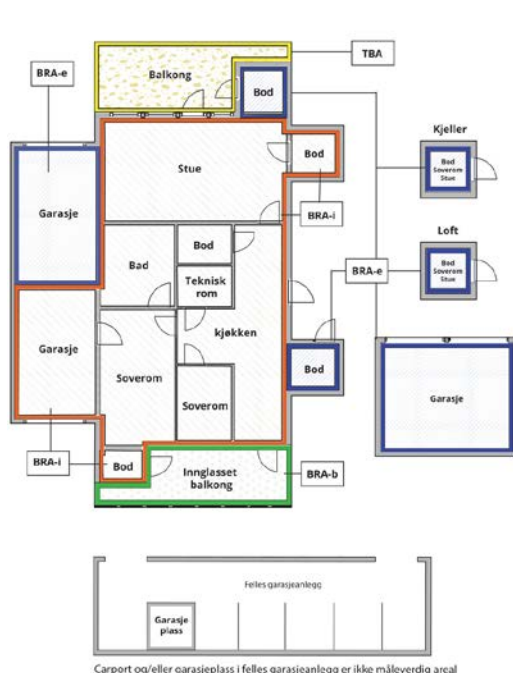
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 71                            | 5                           |                            | 76  | 20                              |
| <b>SUM</b>     | <b>71</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>76</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger iht. eier, og fremlagt egenerklæring.

2026:

- Ny varmepumpe.
- Byttet utekontakt, byttet deksel på kontakt over oppvaskmaskin, byttet utelamper og fotocelle. Montert endekapsling i sikringsskap.

2025:

- Bygd hems i utebod, og byttet alle terrassebord.

2014:

- Lagt gulv i stue og kjøkken

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                                 | Rolle                  |
|-----------|-------------------------------------------|------------------------|
| 04.2.2026 | Ragnhild Salte Rønneberg<br>Simen Sabalis | Kunde<br>Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|--------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1120 KLEPP                                       | 10   | 402  |      | 1    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Utsikten 15                    |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Rønneberg Ragnhild Salte |      |      |      |      |                  |                       |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport        | 29.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 04.02.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 04.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



Adresse

**Utsikten 15, 4353 KLEPP STASJON**

Dato for energimerking

**04.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-255787**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**19148580**

Gårdsnummer

**10**

Bruksnummer

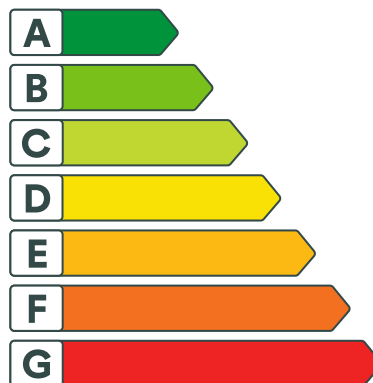
**402**

Seksjonsnummer

**1**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2006**

Bygningstype

**Firemannsbolig**

Bruksareal

**71,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**71,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**145,26 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**135,82 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**9 643 kWh**





# Utsikten 15, 4353 KLEPP STASJON



## Detaljering

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



## Utsikten 15, 4353 KLEPP STASJON



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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



**Om grunnlaget for energimerket**



**Spørsmål om energiattesten**

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

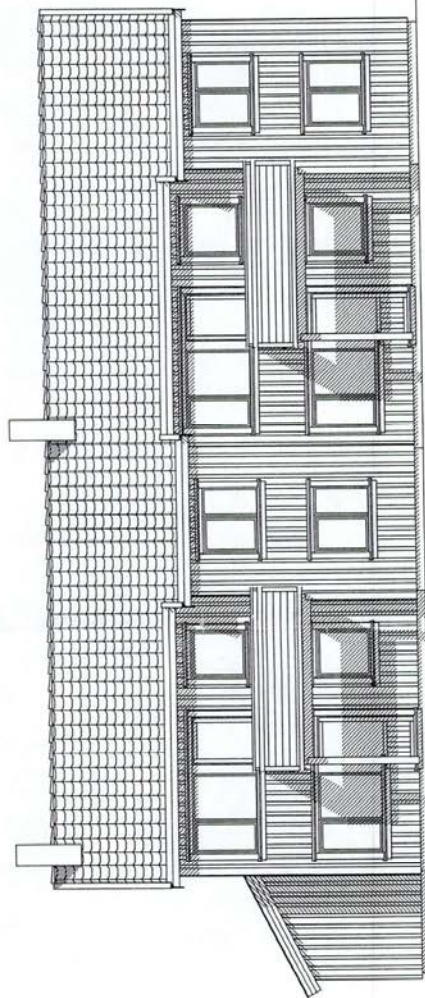
<https://www.enova.no/energimerking>

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

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

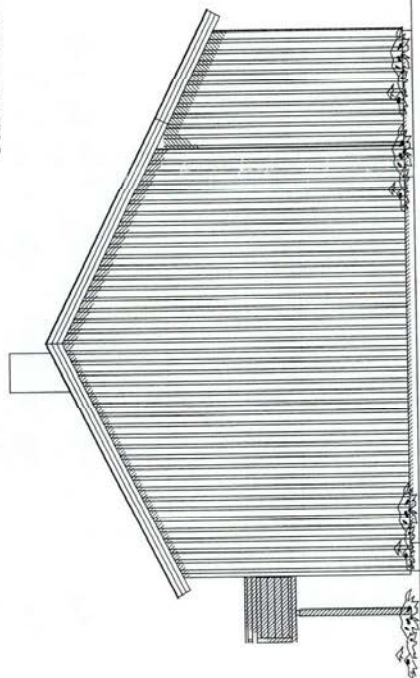
<https://www.enova.no>





FASADE MOT NORD-VEST

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
14 JAN. 2003

[illegible]

FASADE MOT SØR-VEST

| SPROSSER                               |                |
|----------------------------------------|----------------|
| VINDU                                  | UTENPÅLIGGENDE |
| BÅKANGSDØR<br>BÅKONGDØR<br>TERRASSEDØR |                |
| HØVEDINGANGSDØR                        | UTENPÅLIGGENDE |

PLANET TERRENG

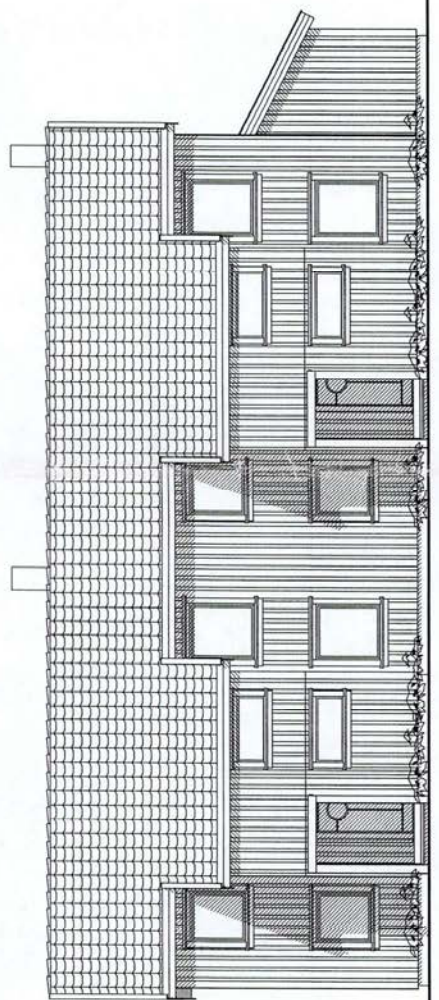
NAVIGERENDE TERRENG

SNELFANGER

|                                                                                                           |                  |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <br><b>Block Watne</b> | HUSTY :          | KONSULENT :     |
|                                                                                                           | SATURN<br>BL 400 | KATZEL          |
| ANTEXT :                                                                                                  |                  | SONGE-MÖLLER AS |

|                                                                                                           |             |                                                                                                                  |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DIV. REV.                                                                                                 |             | 01.10.02                                                                                                         |                                                                                                                                                 |
| KUNDETILPASSET                                                                                            |             | 05.08.02                                                                                                         |                                                                                                                                                 |
| REVA.                                                                                                     | BESKRIVELSE | SIGN.                                                                                                            | DATE                                                                                                                                            |
| TELASHAVET<br>BLOCK WATNE AS,<br>FISGERASS<br>KVEEDNADALEN KSI - B2 NORD, KLEPP<br>TEGN. TYPE,<br>FASADER |             | MÅL: h100<br>ANSVARLIG<br>PROSJEKTLEDER: B.W.P<br>KONTROLLER: <i>W</i><br>DISSET NR. TEGN. NR.<br>H6551 A3-21370 |                                                                                                                                                 |
|                        |             | KVALITET:<br>SATURN<br>BL 400<br>ANNOTERT:                                                                       | K-TEGDEL<br>SONGE-MØLLER AS<br>BLOCK WATNE PROSJEKTERING<br>POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD<br>TLF. 035626000 FAX. 035626001<br>WWW.BLOCKWATNE.NO |

mod. E.f.



FASADE MOT SØR-ØST

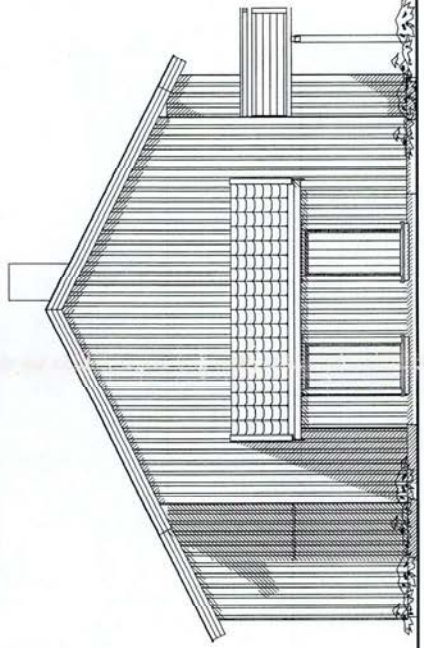
2-6

4-8

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
14 JAN. 2003

KLEPP KOMMUNE  
11 DES. 2002  
10/395 pa

Utdelen 13.15.17 og 19  
LEK



FASADE MOT NORD-ØST

| SPROSSER        |                |
|-----------------|----------------|
| VINDU           | UTENPÅLIGGENDE |
| BALKONGDØR      |                |
| TERRASSEDØR     |                |
| HØVEDINGANGSDØR | UTENPÅLIGGENDE |

PLANERT TERRENG  
--- NAV/GENDE TERRENG  
--- SØF/ANER

|                                                                                                              |                                           |                                                                                          |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| B<br>REV.                                                                                                    | DIV. REV.<br>KOMMUNEPÅSETT<br>BESKRIVELSE | RS<br>HE<br>SERIAL                                                                       | 01.10.02<br>06.08.02<br>DATE            |
| TILTAAGNAVER<br>BLOCK WATNE A.S.<br>BRUGER A.S.<br>KVEDNADALEN KS1 - B2 NORD, KLEPP<br>TEGN. TYPE<br>FASADER |                                           | MAL: 1:100<br>ANSVAR<br>PROJEKTERENDE: B.W.P.<br>KONTROLLER:<br>DISKETT NR.<br>TEGN. NR. | 05.11.98<br>B.W.P.<br>H6951<br>A3-21369 |
| HUS TYPE<br>SATURN<br>BL. 40<br>ARKITEKT<br>SONGE-MØLLER AS                                                  |                                           | BLOCK WATNE PROJEKTERING<br>POSTBOKS 622 186 FREDESBØ<br>TLF. 89626200 FAX. 89626201     |                                         |



TEGNEREN HAR HÅNDTEGNET ELLER BEVILT AV BEVILTET UDEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE A.S.



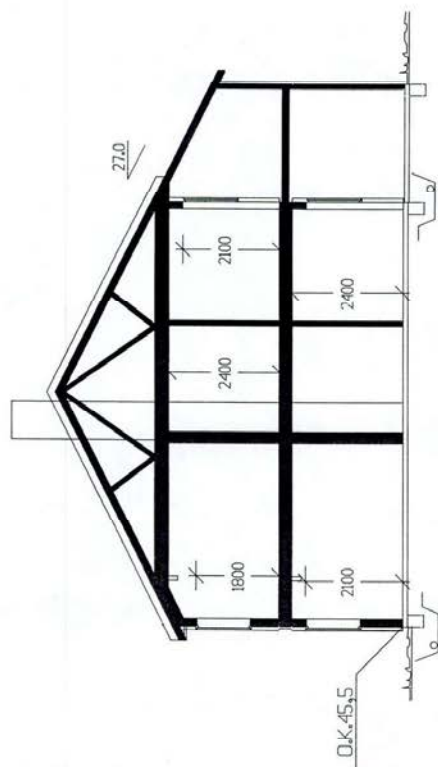
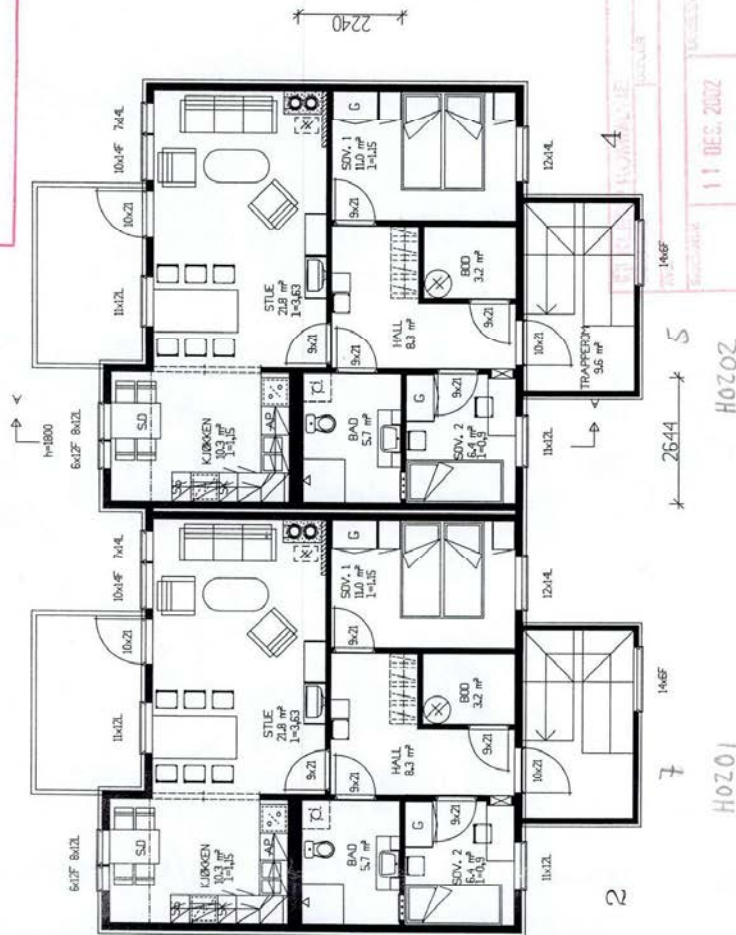
KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
14 JAN. 2003

[illegible][illegible]

| UTTERING  | BA                   | F   | BA                   |
|-----------|----------------------|-----|----------------------|
| HOVEDPLAN | 70.44 m <sup>2</sup> | 1.0 | 70.44 m <sup>2</sup> |
|           |                      | 0.6 |                      |
|           |                      |     |                      |
| TOTAL     | 70.44 m <sup>2</sup> |     | 70.44 m <sup>2</sup> |

|                   |            |
|-------------------|------------|
| TOTAL             | 70.        |
| GRUNFLATE= 152 m² | BYA 219 m² |

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
14. JAN. 2003



SNITT A - A

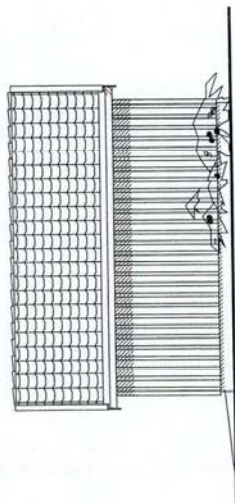
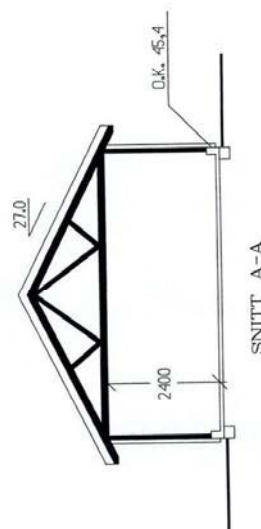
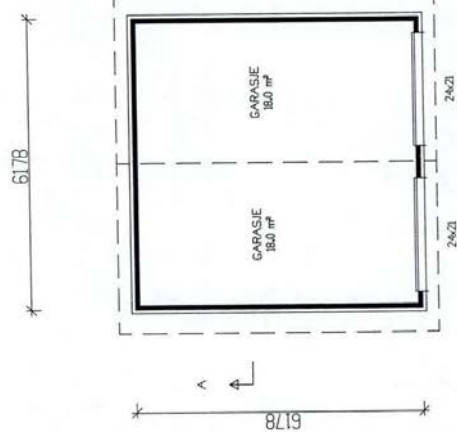
SD = SYNLE DRAGER  
D = SKULT DRAGER  
B = BÅREVEGG  
L = NETTO LYSÅREAL  
L = LUKKEVINDU  
F = FAST KARM

| UTREGNING | BRA      | F   | BA       |
|-----------|----------|-----|----------|
| HØVEPLAN  | 70,44 m² | 1,0 | 70,44 m² |
| TRAPPEROM | 9,60 m²  | 1,0 | 9,60 m²  |
| TOTALT    | 80,04 m² |     | 80,04 m² |

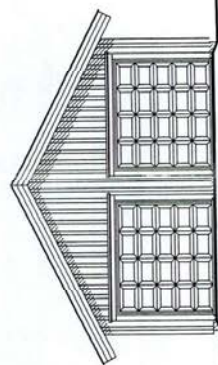
|                                                                                                                              |                 |                                                 |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|----------|
| B                                                                                                                            | DRV. REV.       | RS                                              | 07.10.02 |
| A                                                                                                                            | KUNDE TILPASSET | HE                                              | 06.08.02 |
| REV.                                                                                                                         | BESKRIVELSE     | SEN                                             | DATO     |
| TILFØRSLAG<br><b>BLOCK WATNE A.S.</b><br>BRØKER A.S.<br>KVEDNADALEN KSI - B2 NORD, KLEPP<br>TEGN. TYPE<br>PLAN 2 ETG - SNITT |                 |                                                 |          |
| HÅSTYPER<br>SATURN<br>BL. 400<br>ANNETT                                                                                      |                 | KONGLETT<br>KVIJEL                              |          |
| <b>Block Watne</b>                                                                                                           |                 | KONTROLLETT<br>DESKITT NR.<br>H6961<br>A3-21368 |          |
| BLOCK WATNE PROSJEKTERING<br>POSTBOKS 622 166 FREDRICKSTAD<br>TLF. 6360000 FAX. 6360001                                      |                 |                                                 |          |

11. DES. 2002  
10/395 pa

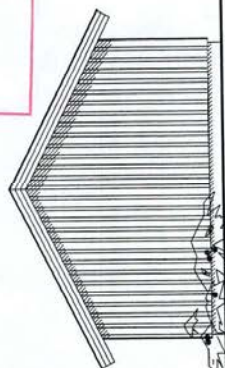




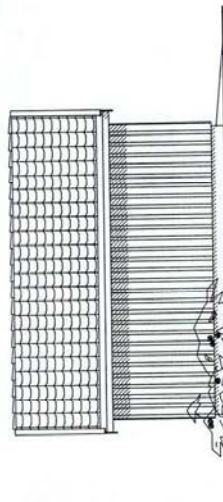
FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



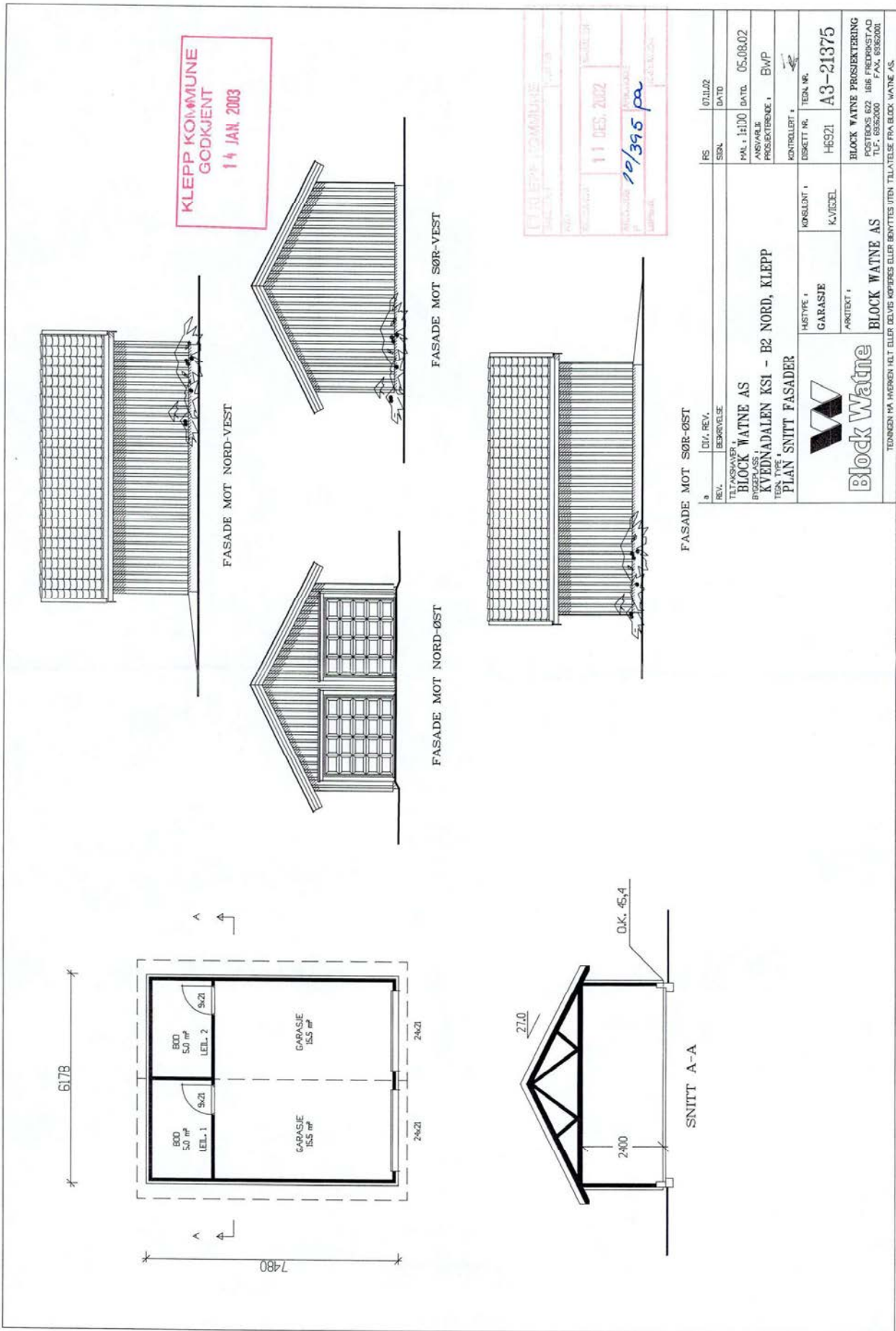
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

|                        |  |         |  |
|------------------------|--|---------|--|
| 67 KLEIN P. COMMUNE    |  | DORNA   |  |
| SACHSEN                |  |         |  |
| 2002                   |  | SACHSEN |  |
| 11 Dec. 2002           |  |         |  |
| KINGDOM OF SWITZERLAND |  | SACHSEN |  |
| 10/395 pa              |  |         |  |
| LORDS                  |  |         |  |

|                                                                                                                                         |           |             |                                                                                                                                                         |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| A                                                                                                                                       | DIV. REV. | REKORTFÆLLE | RS                                                                                                                                                      | 01.12.02                                                                            |
| REV.                                                                                                                                    |           |             | SIGN                                                                                                                                                    | DATO                                                                                |
| TILFÆRSELSE<br><b>BLOCK WATNE AS</b><br>BRUGSPLASS<br><b>KVEDNADALEN KSI - B2 NORD, KLEPP</b><br>TEIN TYPE<br><b>PLAN SNITT FASADER</b> |           |             | MÅL: 1:100                                                                                                                                              | DATO: 05.08.02                                                                      |
|                                                                                                                                         |           |             | ANSVARLIG<br>PROSJEKTERENDE :                                                                                                                           | BWP                                                                                 |
|                                                                                                                                         |           |             | KONTROLLERT :                                                                                                                                           |  |
| <br><b>Block Watne</b>                               |           |             | HUSTYPE :                                                                                                                                               | DESIGN NR.                                                                          |
|                                                                                                                                         |           |             | GARASJE                                                                                                                                                 | TEIN. NR.                                                                           |
|                                                                                                                                         |           |             | KONSULENT :                                                                                                                                             | A3-21376                                                                            |
|                                                                                                                                         |           |             | K/VEIDEL                                                                                                                                                | H63/41                                                                              |
|                                                                                                                                         |           |             | ARKTET :                                                                                                                                                |                                                                                     |
|                                                                                                                                         |           |             | <b>BLOCK WATNE AS</b><br>POSTBOKS 622 166 FREDRIKSTAD<br>TLF. 63362600 FAX. 63362011<br>E-POST: post@block-watne.no<br>100 PERSENT EIER: BLOCK WATNE AS |                                                                                     |



Returernes etter tinglysing til

Block Watne AS  
Morenefare 1  
4340 BRYNE

**Begjæring<sup>1)</sup> om**
☒ oppdeling i eierseksjoner  
☐ resekjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

|                      |  |                |  |               |  |           |  |
|----------------------|--|----------------|--|---------------|--|-----------|--|
| <b>1. Eiendommen</b> |  | KLEPP KOMMUNE  |  | SAKSM.NR.     |  | DOK.NR.   |  |
| Kommunenr.           |  | Kommunens navn |  | AVD.          |  | Gnr.      |  |
| 1120                 |  | Klepp          |  | 0 9 OKT. 2003 |  | 10 402    |  |
| ARK.KODE             |  | ARK.KODE       |  | LØPENR.       |  | KASSASJON |  |
| P                    |  | 10/402         |  |               |  |           |  |

**TINGLYST**  
- 4 DES. 2003  
JÆREN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 10157

|                                  |                     |                 |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>2. Hjemmelshaver(e)</b>       |                     |                 |
| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer 2) | Navn                | Ideell andel 3) |
| 241168                           | Arnt Ove Engelsvoll | 1/1             |

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

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Supplerende tekst 7)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Kommunen har rett til legging og fremtidig vedlikehold av vann- og avløpsledninger som ligger på og ved eiendommen. Likeså har Klepp Energi rett til legging og fremtidig vedlikehold av el-, tele-, tv-, kabler, skap for disse og gatelysmaster som er planlagt på og ved eiendommen. Fellesareal innenfor området benevnt KS 1 som ikke blir overtatt av kommunen til offentlig vedlikehold, må vedlikeholdes av beboerne i fellesskap. Eiendommen har gjerdeplikt mot tilgrensende eiendommer.</p> |

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| Dato       | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) |
| 17.10.2003 | Arnt Ove Engelsvoll                    |



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

**6. Tegninger mv**

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

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

**7. Underskrifter**

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



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

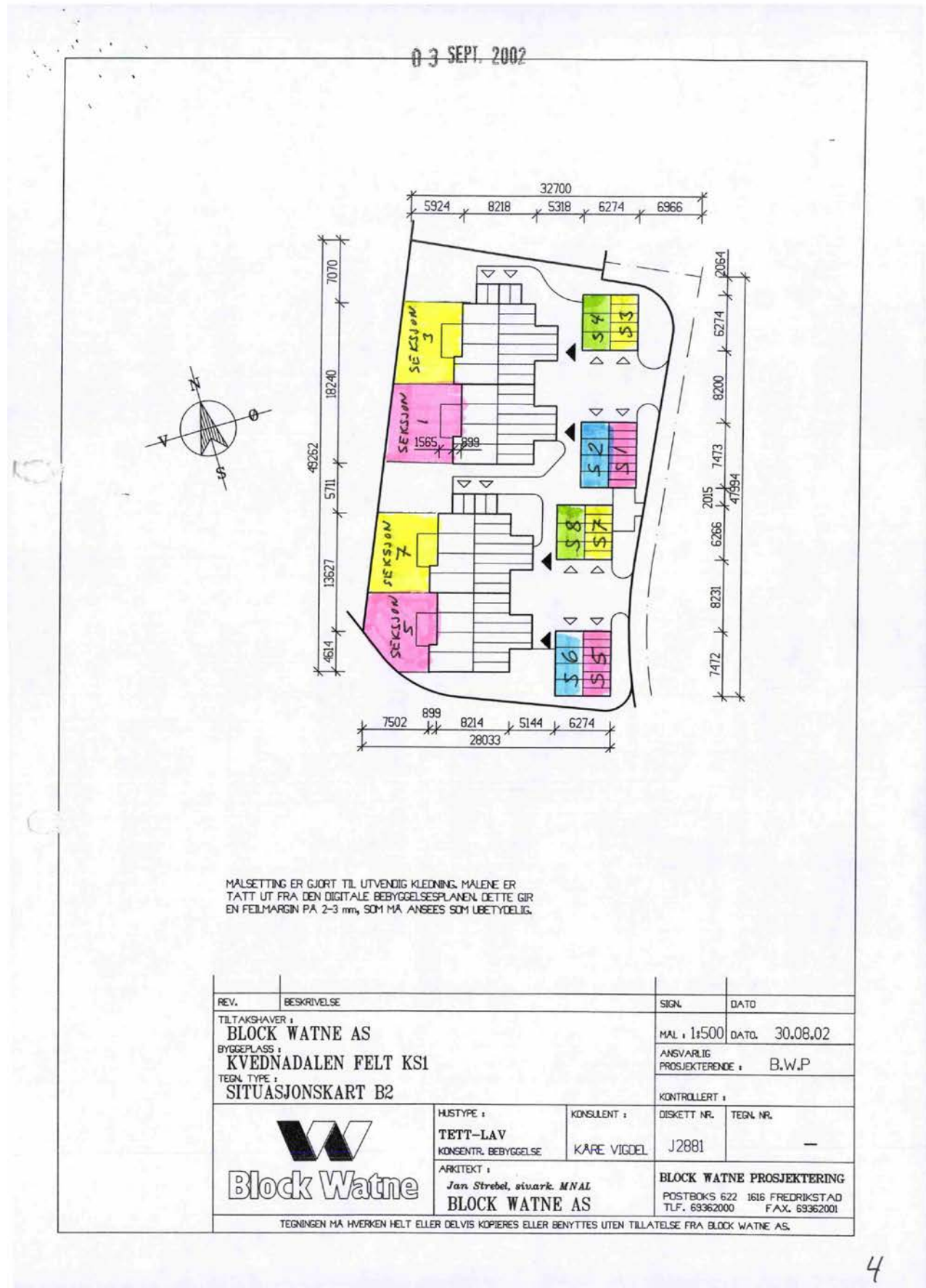
|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |                                                                                                    |
| <b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>                                                                                                                                                                                           |                                                                                                    |
| Gnr<br><b>10</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | Bnr<br><b>402</b>                                                                                  |
| Festenr                                                                                                                                                                                                                                                                       | Snr                                                                                                |
| kommune<br><b>Klepp Kommune</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                    |
| Dato<br><b>5/4-03</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | Stempel og underskrift<br><b>KOMMUNALSJEF<br/>         LOKAL UTVIKLING</b><br><i>Carsten Strøm</i> |

**Noter:**

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

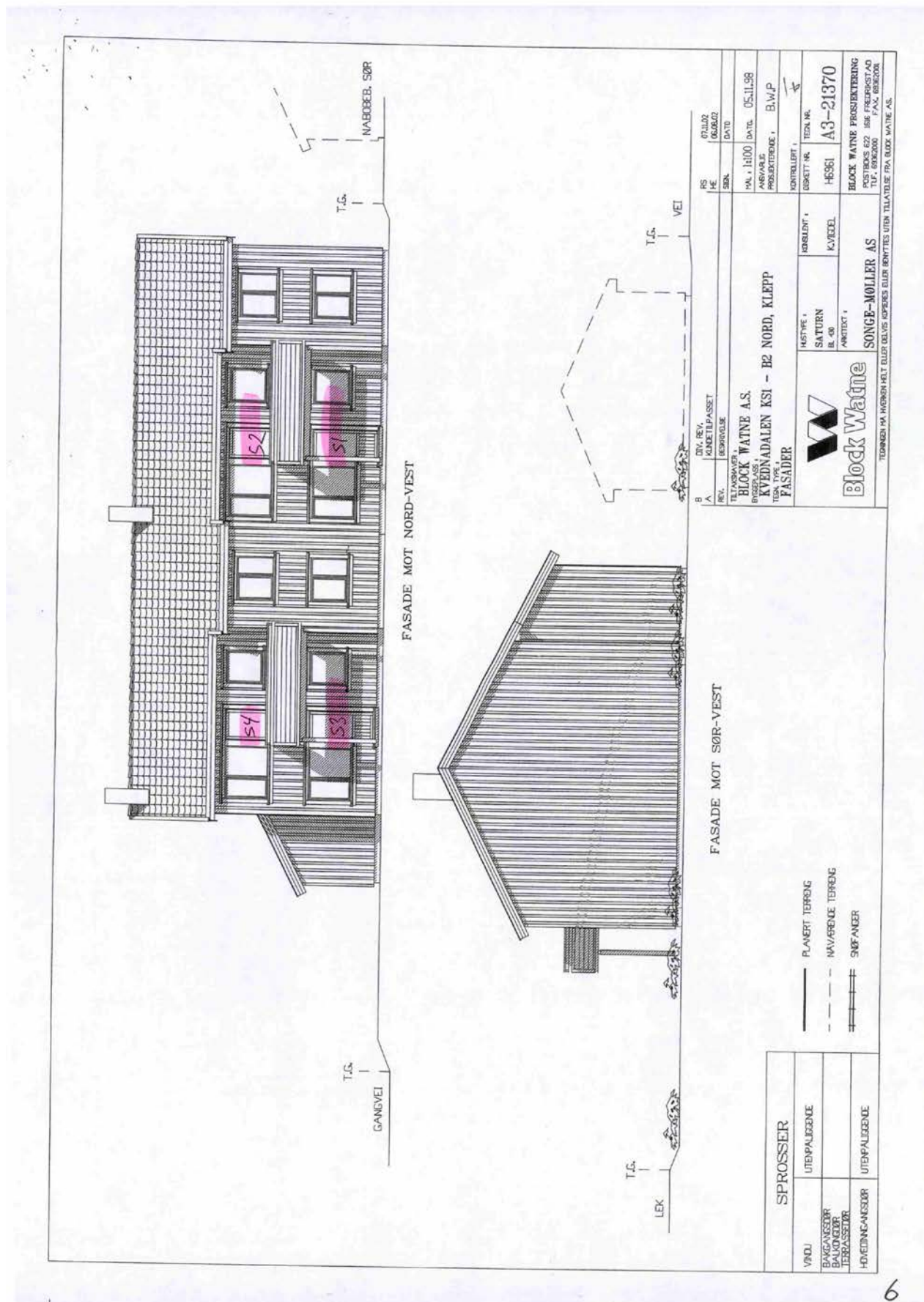
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

|                           |                                                                    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Dato<br><b>17.10.2003</b> | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)<br><i>Arnt Ole Engelsen</i> |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|

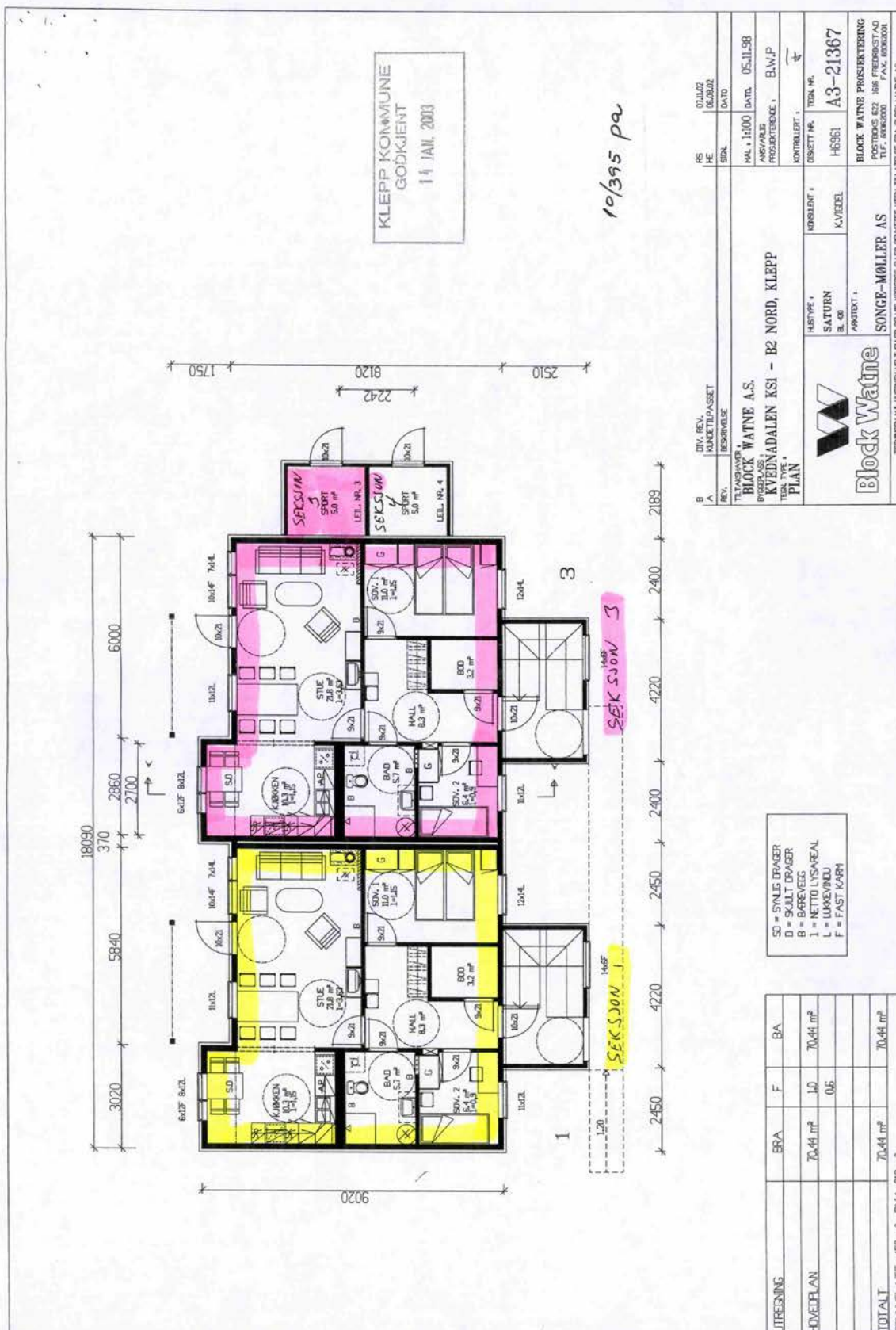


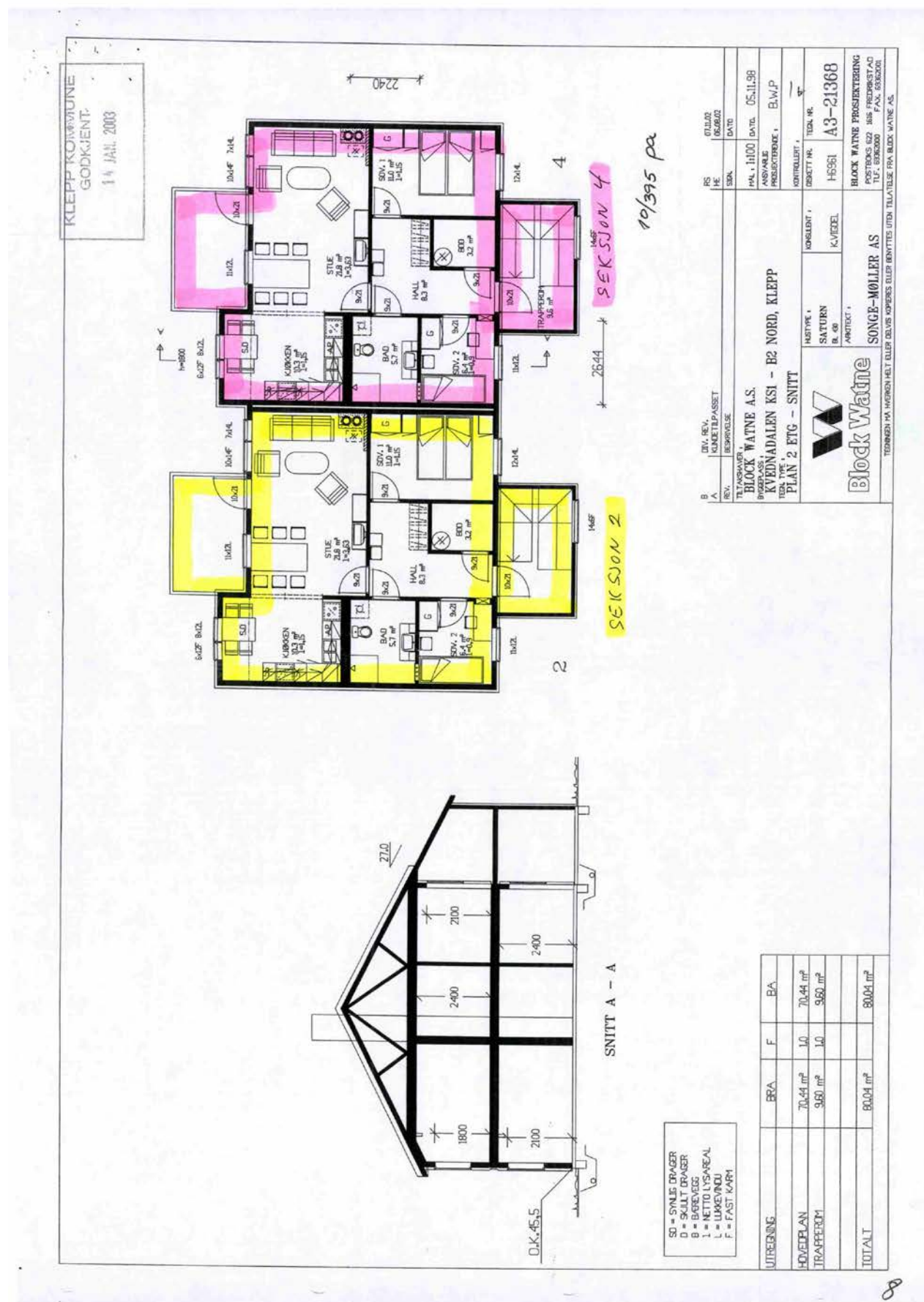




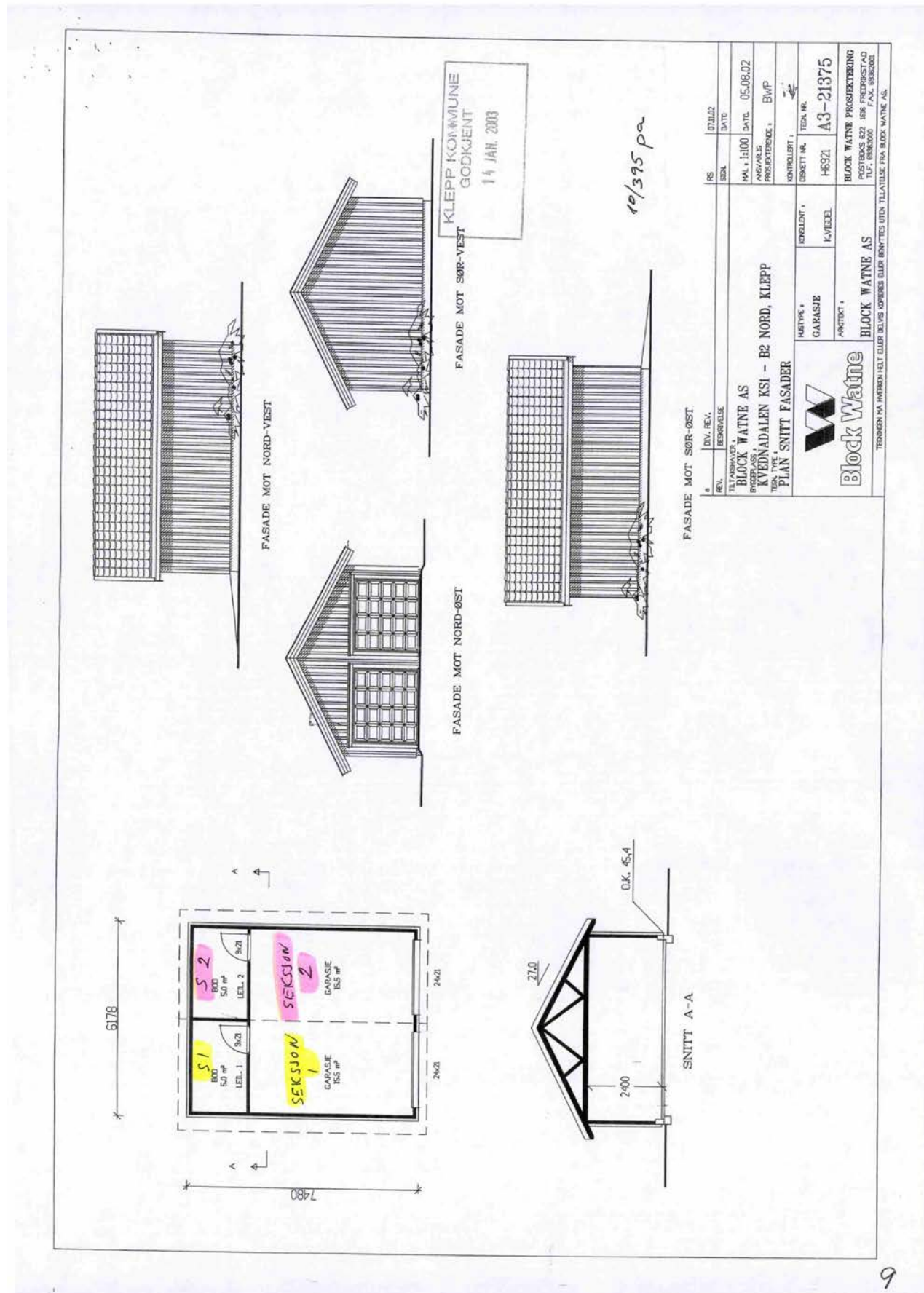


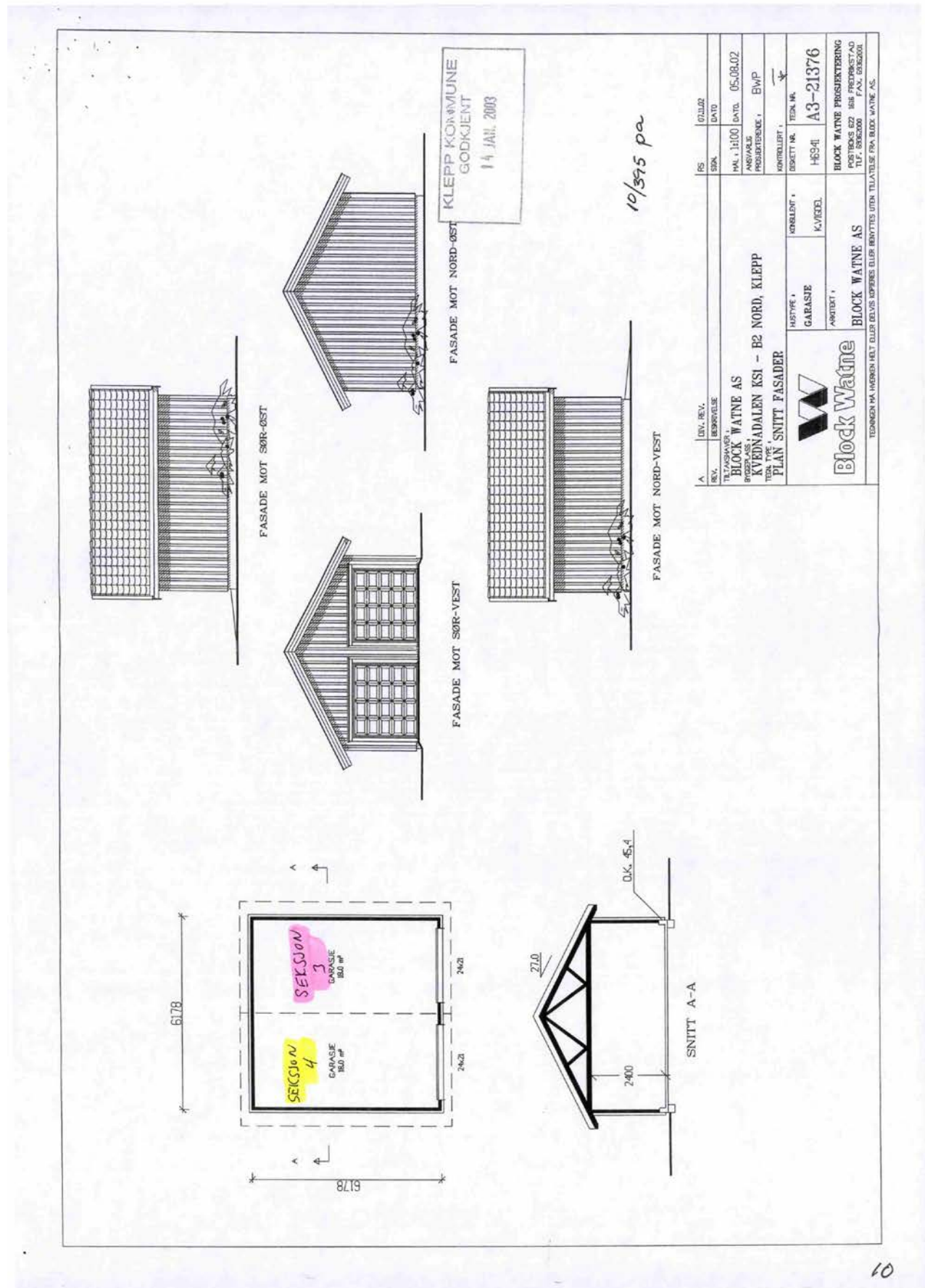






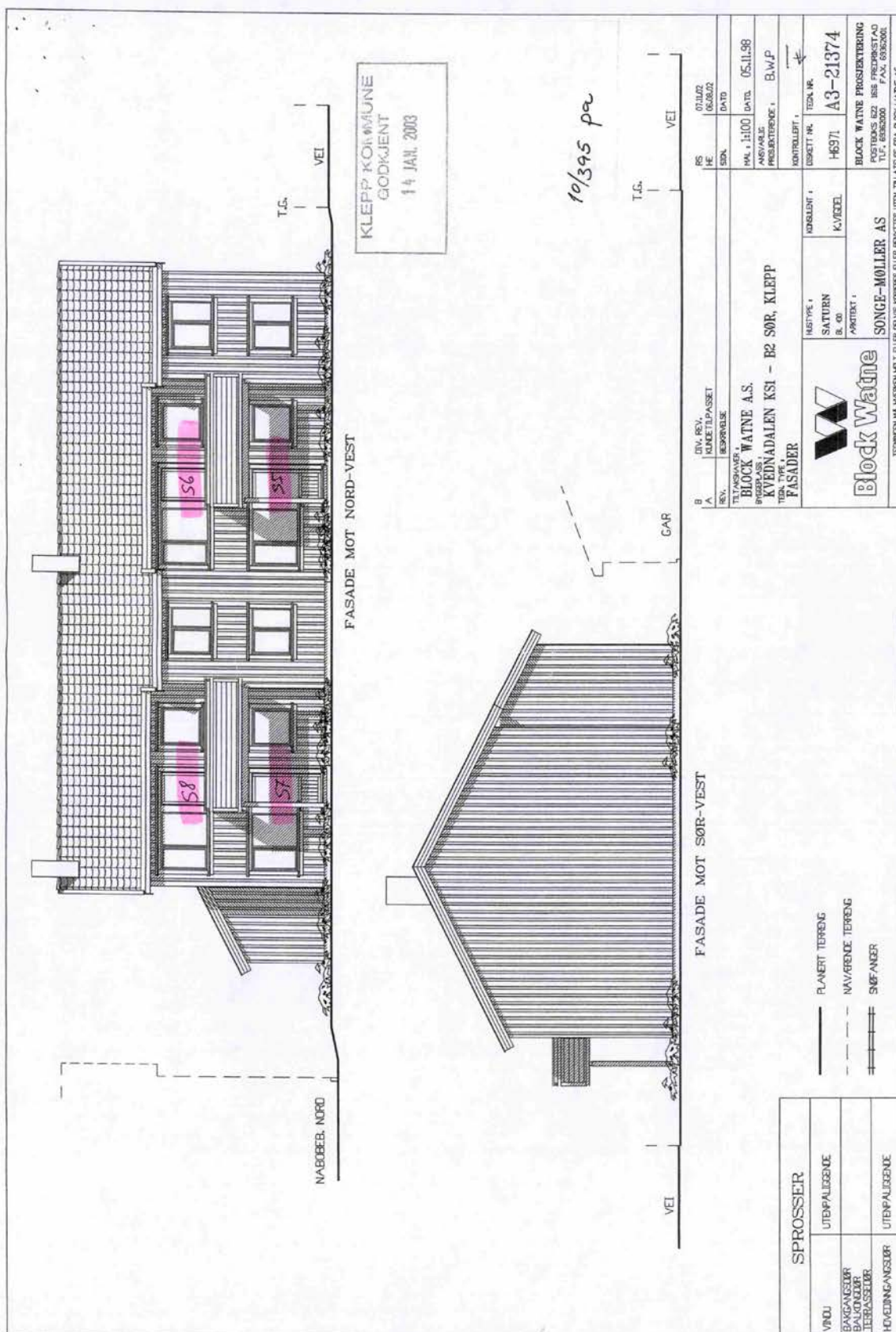




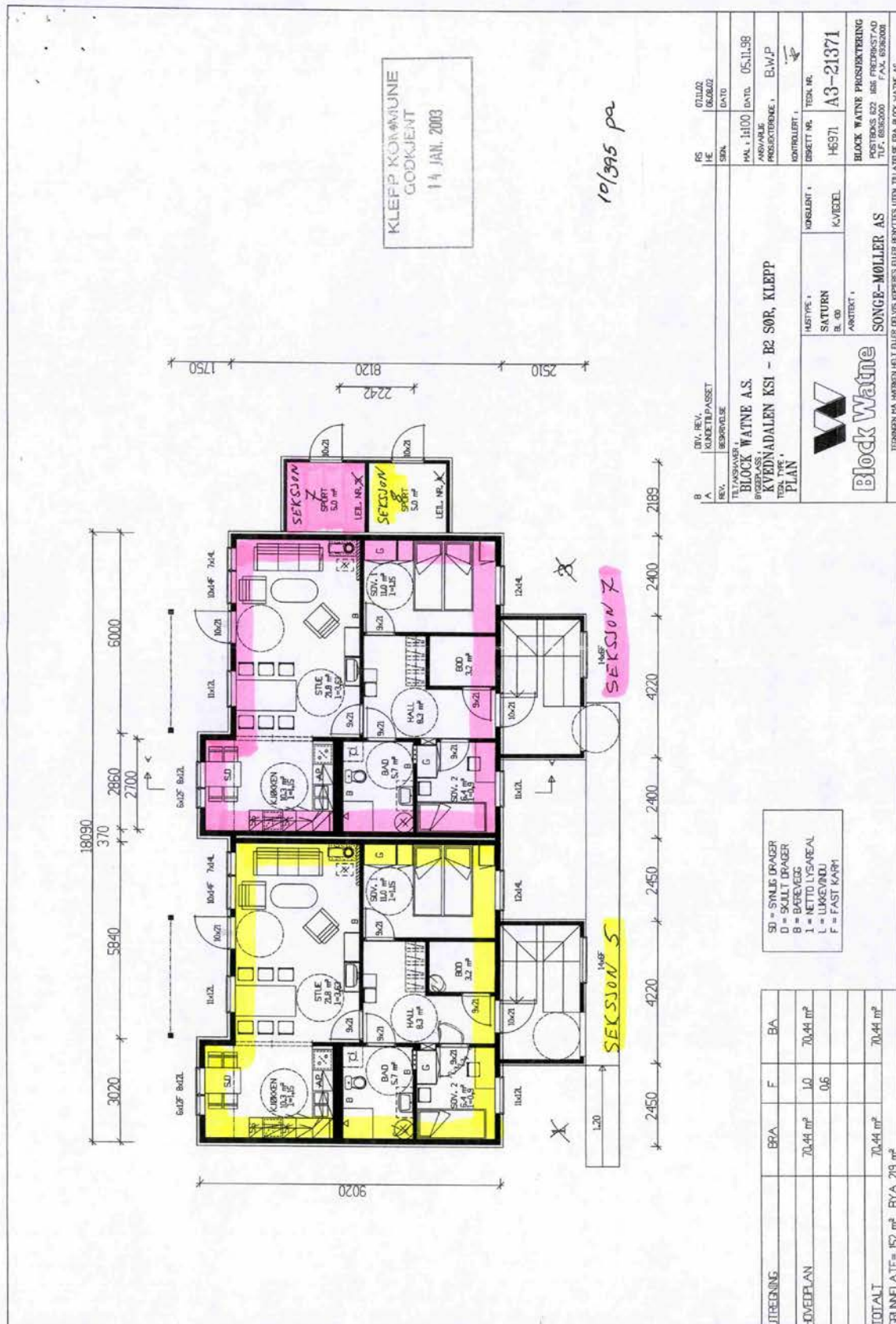


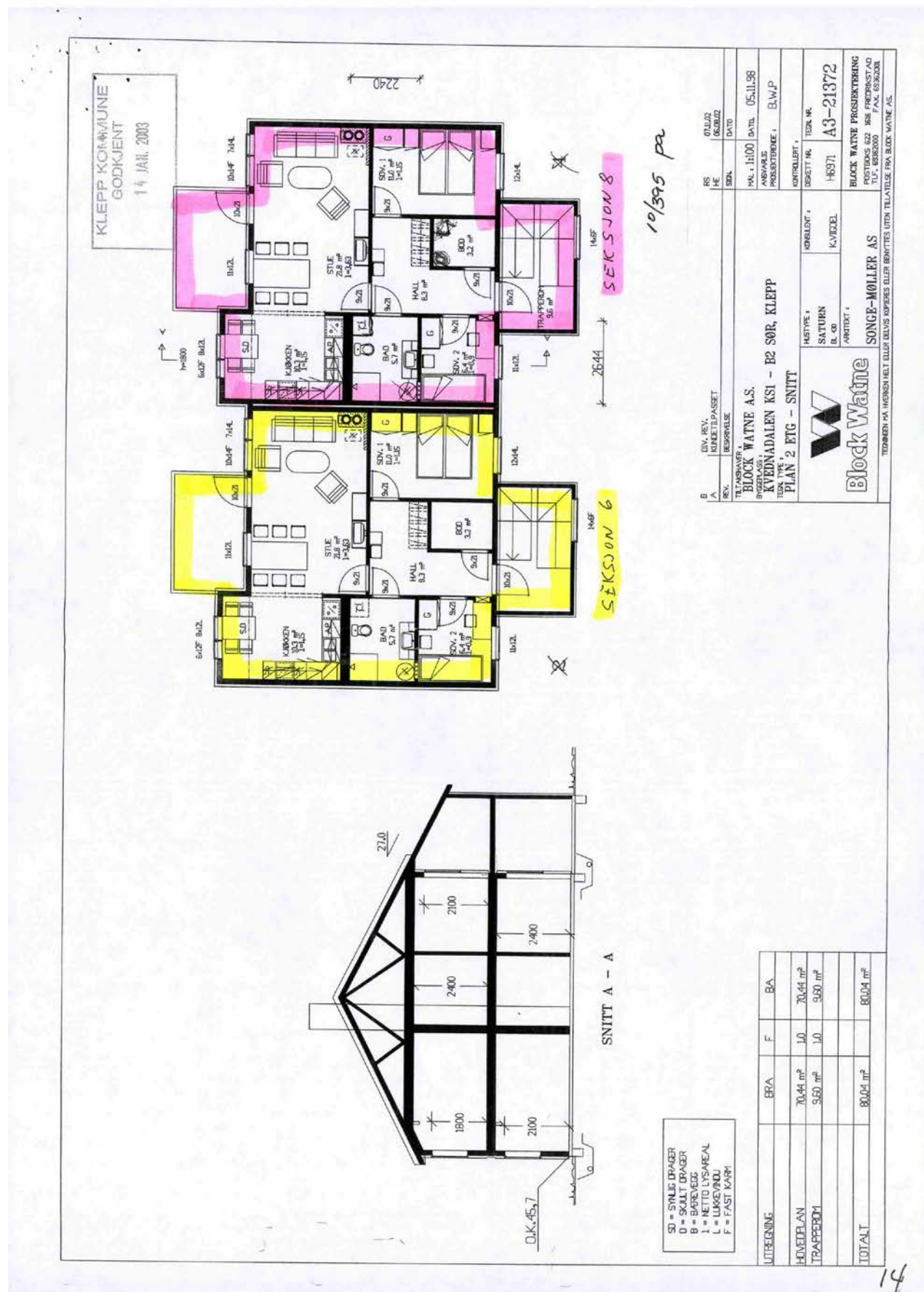




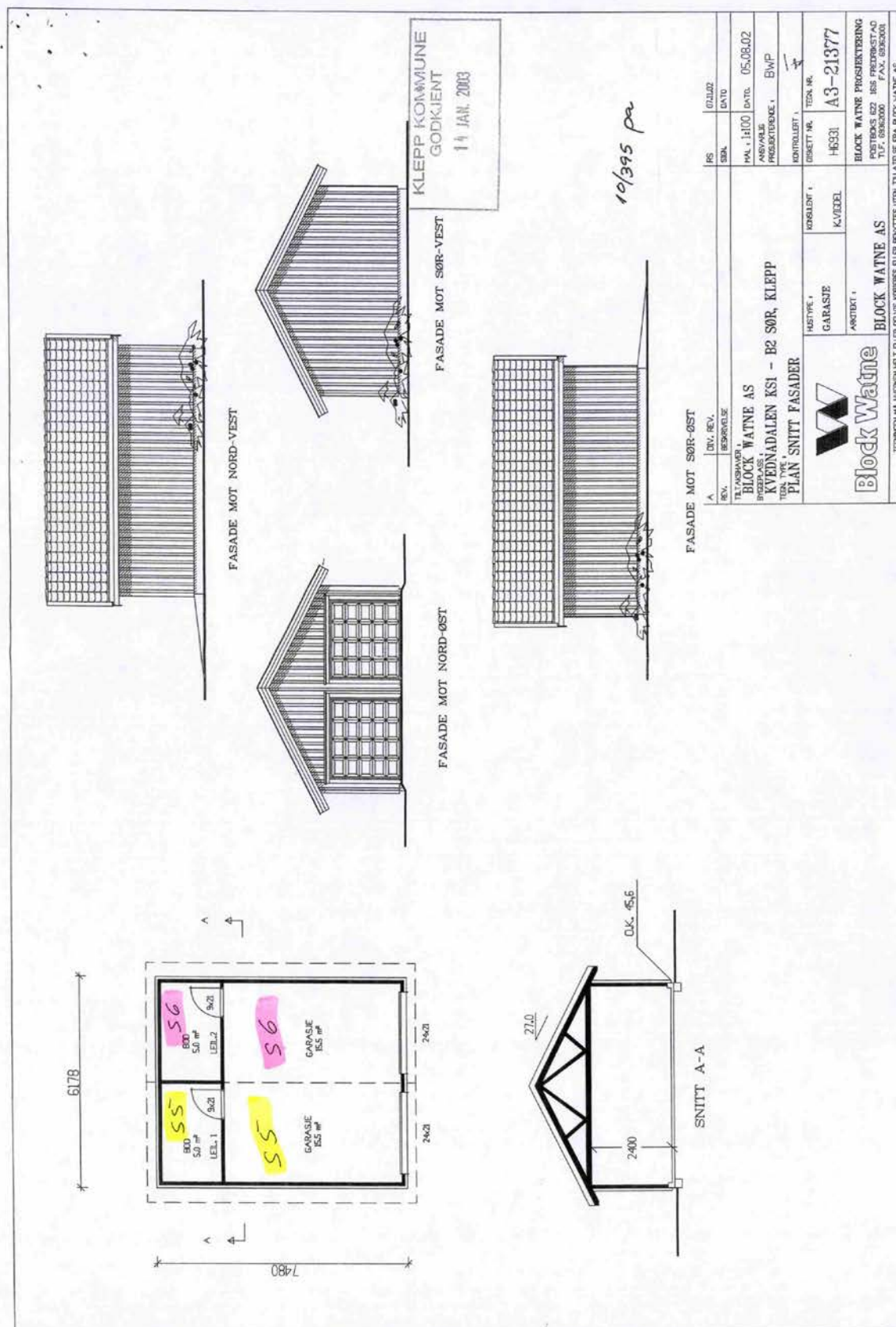


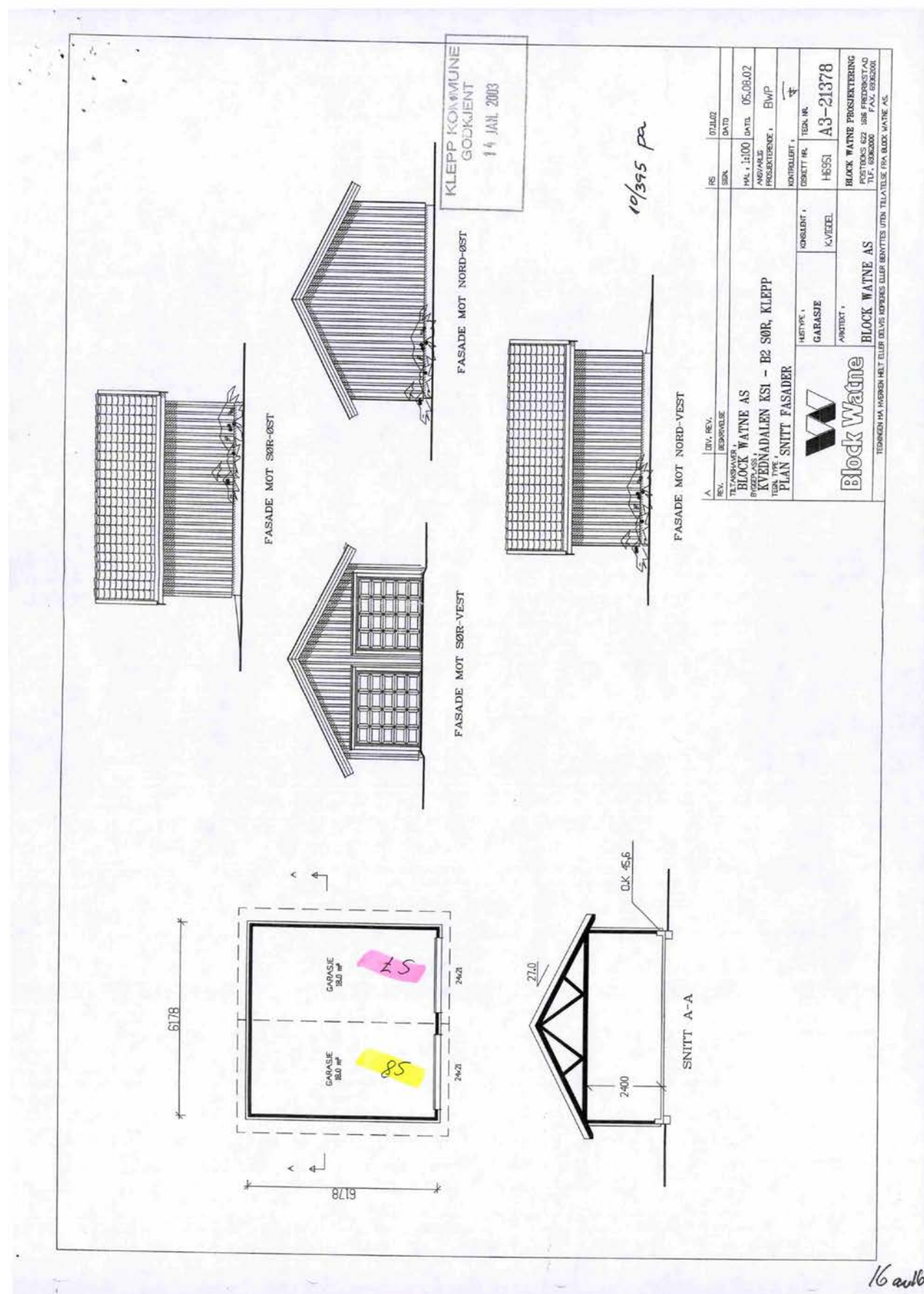














Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/10/402/0/1

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

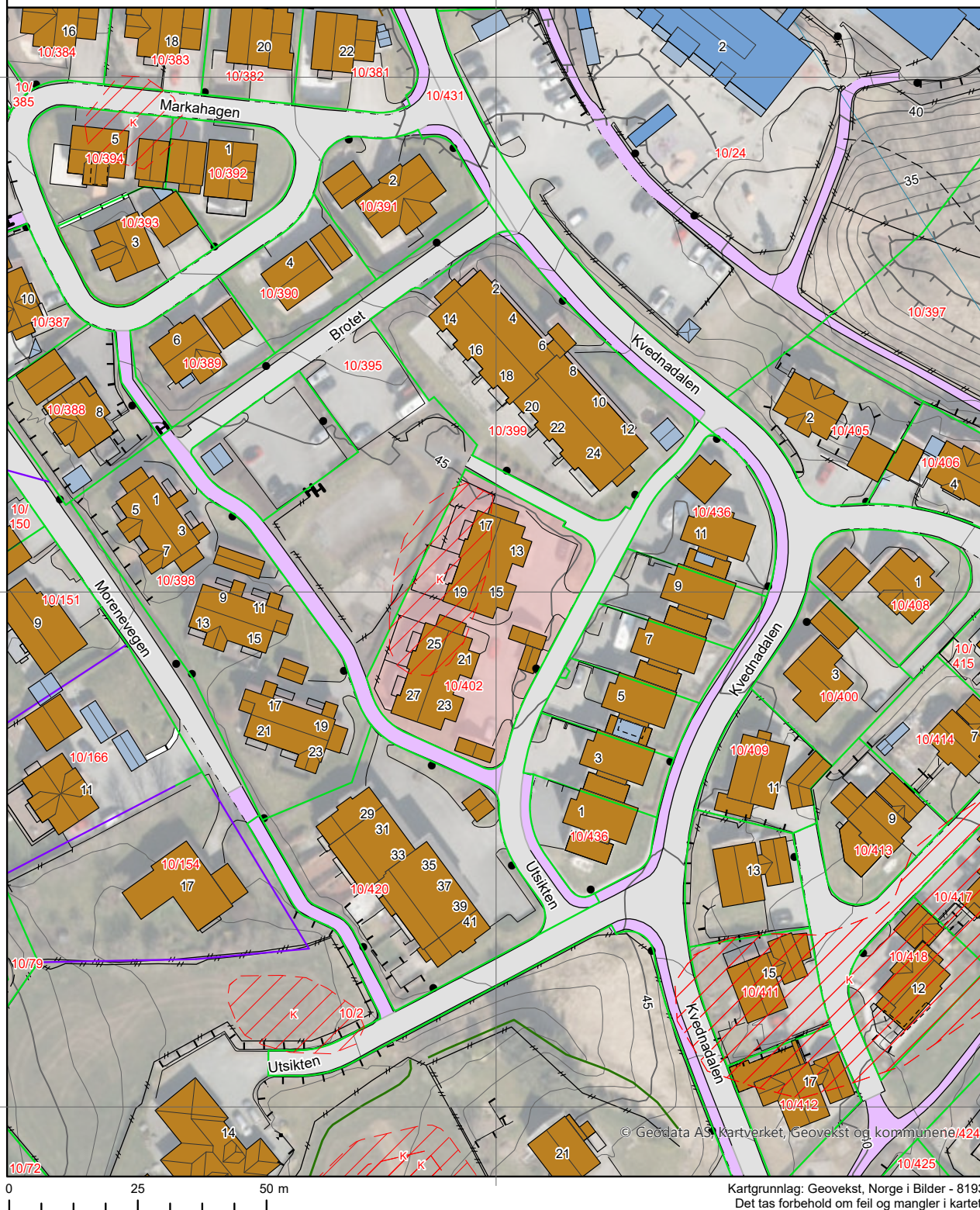
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 8.12.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene/424

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/10/402/0/1

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 8.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

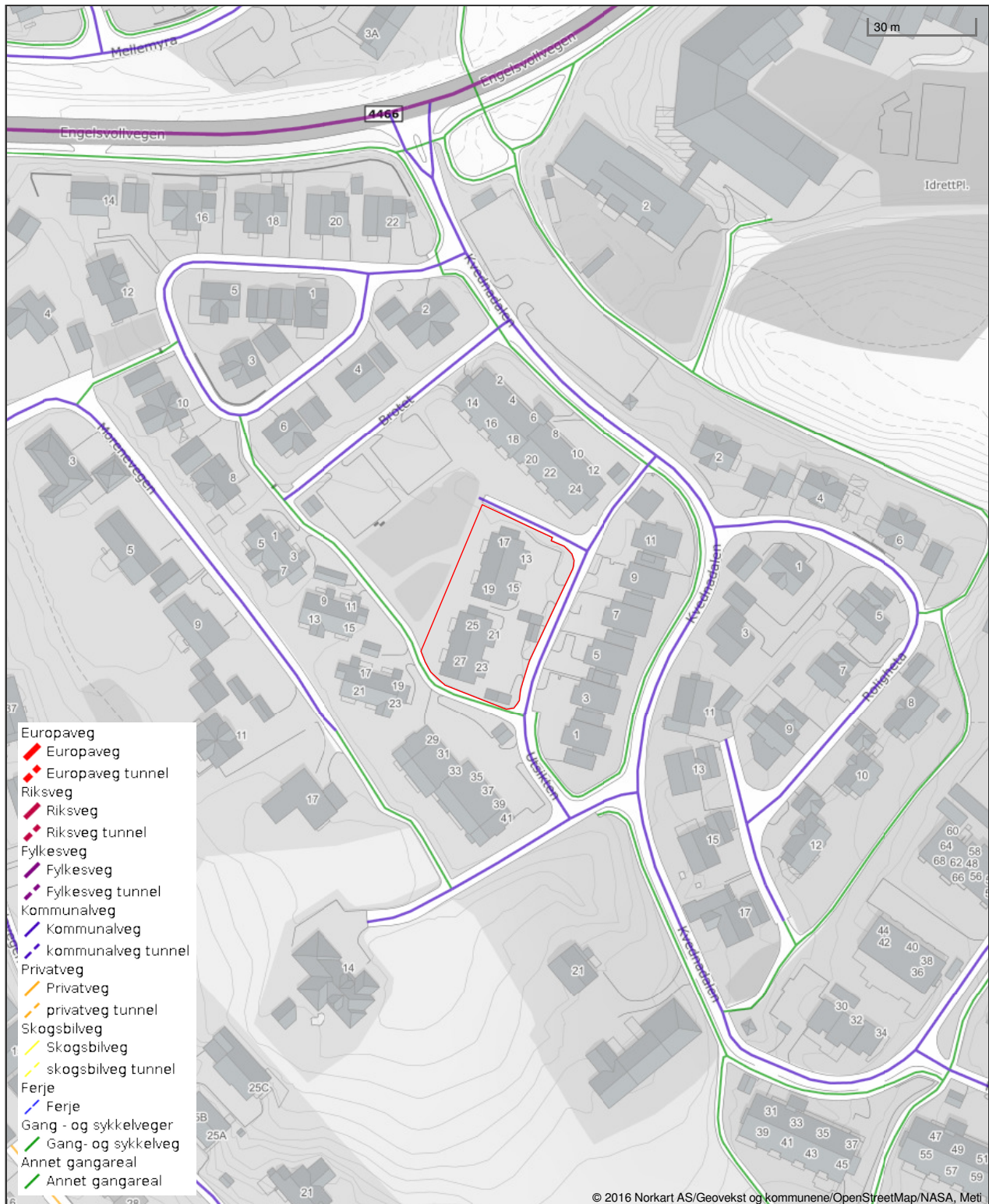
|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



# Vegstatuskart for eiendom 1120 - 10/402//



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





Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 10/402/0/1

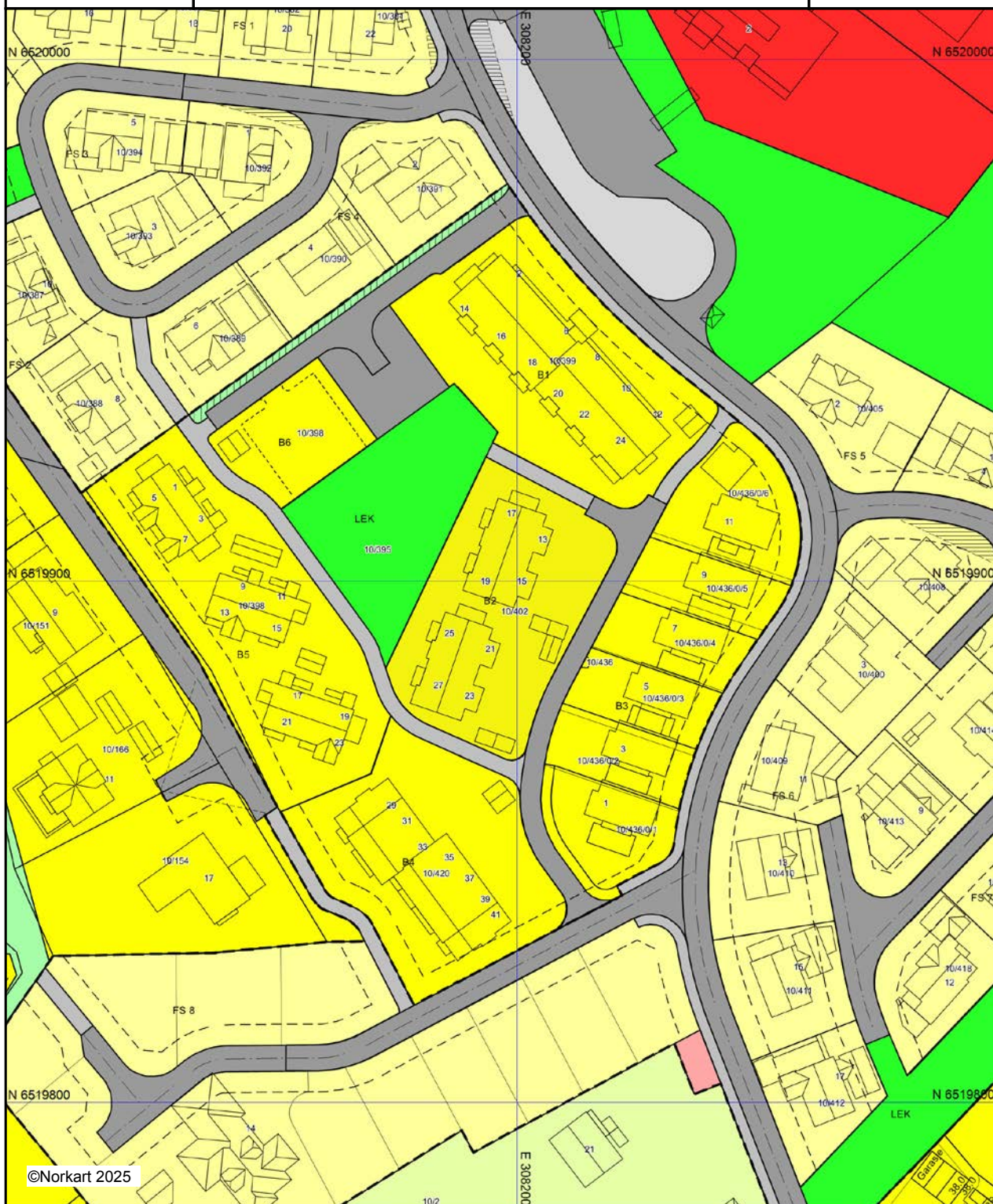
Adresse: Utsikten 15

Dato: 08.12.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Frittliggjande småhusbuseiendomsområde
-  Konsentrert småhusbuseiendomsområde
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k)
-  Offentleg banehage
-  Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)

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

-  Område for jord- og skogbruk

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

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

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

-  Friområde
-  Park
-  Anlegg for lek

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

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

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

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

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

-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Gatetun

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiendomsområde
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift





Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 10/402/0/1

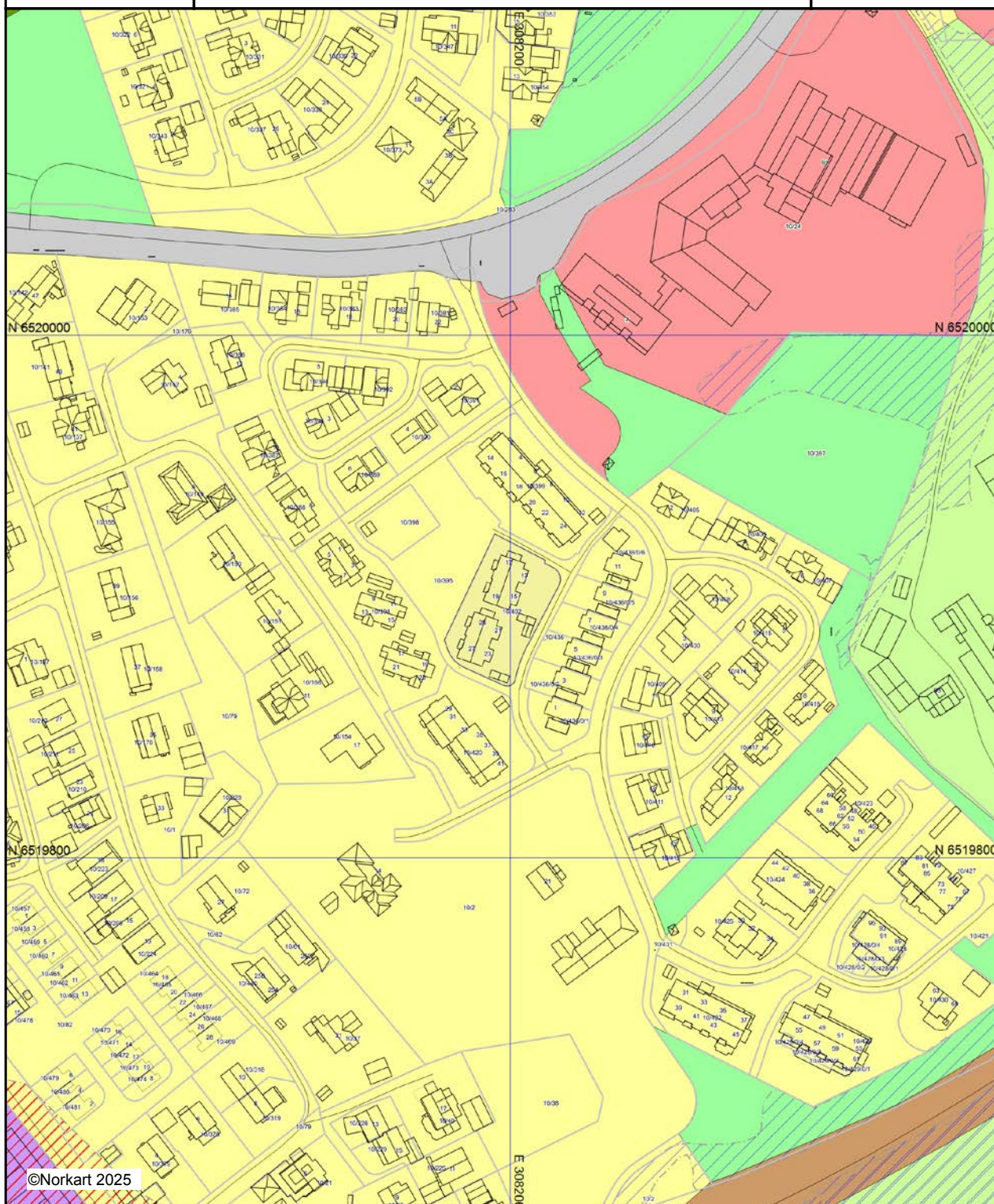
Adresse: Utsikten 15

Dato: 08.12.2025

Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

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

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

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.*

-  Køyreveg - noverande
-  Bane - noverande

### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*

-  Friområde - noverande

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål og*

-  LNFR-areal - noverande

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

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - omsyn Vassdrag H560

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

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

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

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

# Nabolagsprofil

Utsikten 15 - Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 106 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Klepp stasjon<br>Linje L5         | 8 min<br>0.7 km   |
| Klepp stasjon<br>Linje 58, 59     | 9 min<br>0.8 km   |
| Stavanger Sola                    | 27 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 27 min<br>24.4 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Engelsvoll skule (1-7 kl.)<br>165 elever, 12 klasser    | 5 min<br>0.4 km  |
| Orstad skule (1-10 kl.)<br>327 elever, 26 klasser       | 7 min<br>3 km    |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)<br>321 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.5 km  |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever               | 7 min<br>3.8 km  |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser      | 16 min<br>7.7 km |

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

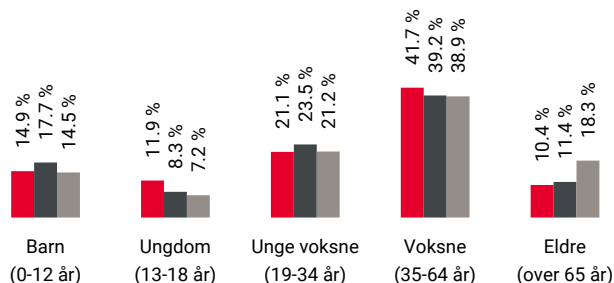
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Klepp St<br>Post i butikk                  | 10 min<br>0.8 km |
| Coop Extra Express Øksnevad<br>PostNord, søndagsåpent | 5 min<br>2.3 km  |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

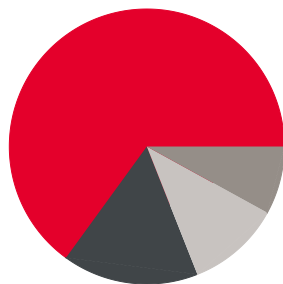
⚽ Kvednadalen nærmiljøanlegg ballbane 1 min 🚶  
Ballspill 0.1 km

⚽ Kvednadalen KS 3 grusløkke 3 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

🚴 Jæren SportMed 7 min 🚗

🚴 MOVA Klepp 9 min 🚗

## Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Europpris Øksnevad

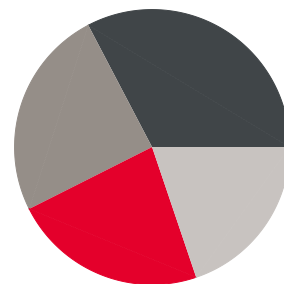
5 min 🚗



Klepp apotek

7 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

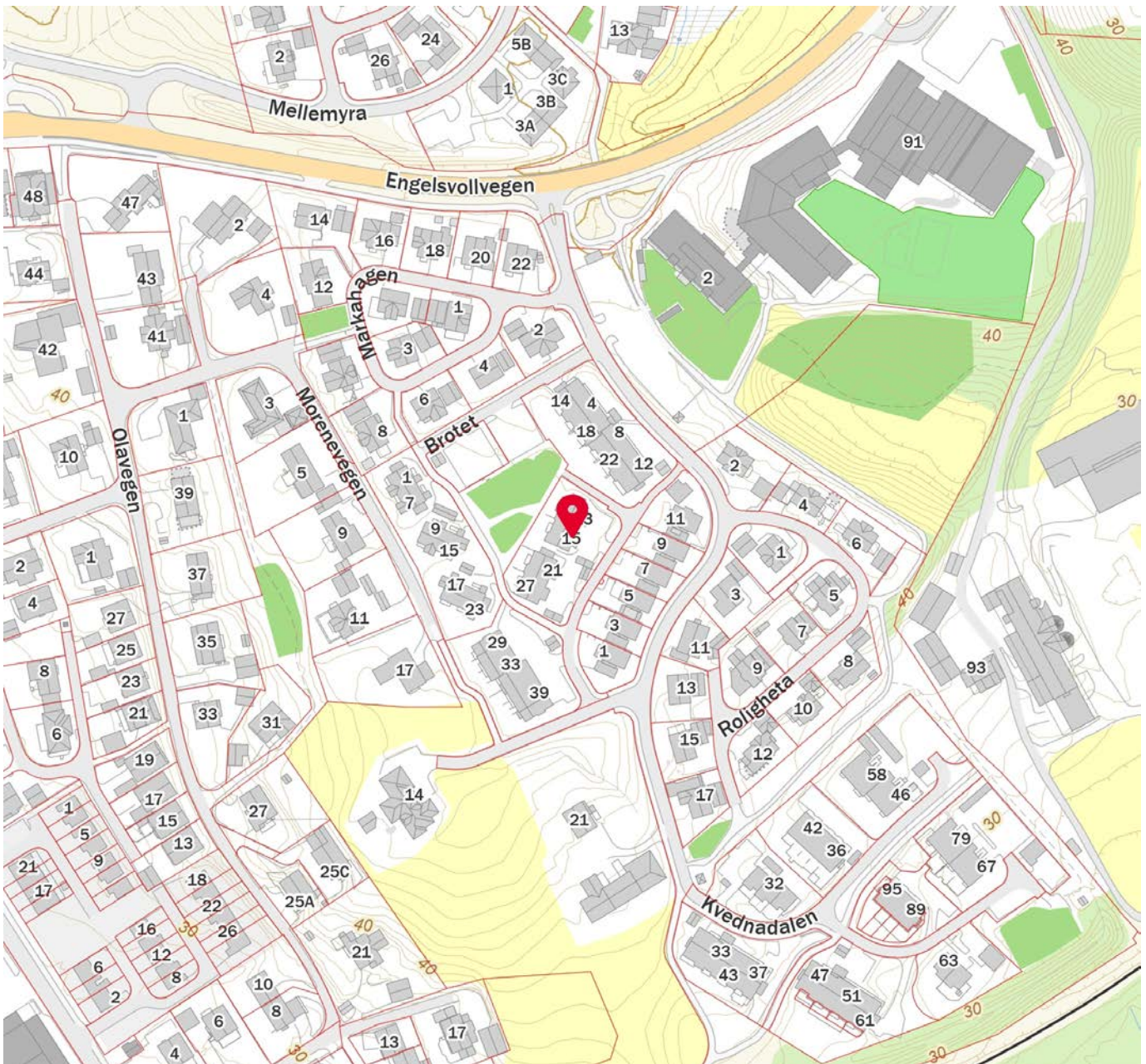
43%

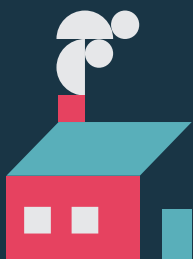
Engelsvoll  
Kvernaland  
Norge

## Sivilstand

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







### Du blir større i en mindre bank

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



### Jærsk business er vår business

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



### Rask respons og fjåge folk

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

## Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



### Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



### Vi deler overskudd med deg

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Utsikten 15  
4353 KLEPP STASJON

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Daniel Mossige

**Telefon:** 406 12 548  
**E-post:** daniel.mossige@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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre