

**aktiv.**

Kleppestemmen 4, 4350 KLEPPE

**Leilighet med attraktiv  
beliggenhet  
Terrasse med gode solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 400,-  
**Selger:** Jone Andre Lekve  
Stangeland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 66/70 kvm  
**Tomtstr.:** 709 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 1687  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1403260023

# Attraktiv og sentral beliggenhet i Kleppestemmen

Vi har gleden av å presentere en 2-roms selveierleilighet i Kleppestemmen 4, beliggende på Klepp.

Leiligheten inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom. Utvendig bod.

Parkering i gårdsrom med tilhørende elbil-lader.

Rema 1000 ligger i gang- og sykkelavstand, og Jærhagen kjøpesenter nås med en kort sykkel- eller biltur. I nærheten ligger Kleppelunden, et populært turområde med belyst rundløype. Ønsker man en lengre tur, kan man gå videre til Kleppevarden med flott utsikt over Jæren.

Verdt å nevne:

- Nytt gulv på soverom (2024)
- Nytt gulv i stue og kjøkken (2026)
- Varmepumpe fra 2024
- Varmtvannsbereider fra 2024
- Tre nye vinduer (soverom, kjøkken og stue)

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	38
Tilstandsrapport .....	48
Energiattest .....	96
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 kvm | BRA - e: 4 kvm | BRA totalt: 70 kvm | TBA: 35 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, og bod.

BRA-e: 4 kvm Bod (utvendig)

### TBA fordelt på etasje

1. etasje -35 kvm

### Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 709 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt pent og ryddig opparbeidet med terrasse og hage, og singel i gårdsrommet. Oppgitte areal gjelder for hele gnr 1 bnr 1687.

I matrikkelen fremgår tomten som felles. I seksjoneringsdokumentene er hagen imidlertid tillagt leiligheten som selges som tilleggsdel. Gårdsrommet foran boligen er fellesareal.

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Boligen ligger sentralt, men skjermet i det populære området Kleppestemmen. Boligfeltet består av en fin og jevn fordeling av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Boligen ligger i nærhet til offentlig transport, shopping og gode rekreasjonsområde som Kleppelunden, Klepp idrettshall og flere fotballbaner. I kort kjøreavstand finner du de idylliske Jærstrendene som Borestranda, Orrestranda, Selestranda og flere.

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Ved Jærhagen finnes det også isbane, som det er mulig å bruke gjennom vinteren. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer, bl.a. MOVA, SportMed og Sport 4 You. Driver du med sportsfisking er det mulighet for dette i Figgjoelva som har utløp på Selestranda.

I den idylliske Kleppelunden kan du ha med hele familien og grille, eller ta deg en joggetur gjennom Kleppelunden og over Håland på tre kilometer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det.

Et barnevennlig område med lekeplasser og fotballbane tilrettelagt for barn i alle alder. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager. For å nevne noen av de nærmeste så har vi; Kleppestemmen FUS barnehage, Kleppe friluftsbarnhage, Lyngmarkå barnehage og Steingarden Barnehage.

Området gir mulighet for offentlig transport via buss, flybuss og tog, hvorav nærmeste bussholdeplasser ligger ca. 200 meter fra boligen. Det er hyppige avganger. Nærmeste togstasjon er Klepp stasjon, ca. 7 minutters kjøretur fra boligen. Det går også flybuss gjennom Klepp som tar deg til Stavanger lufthavn, Sola.

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 / Type rapport**

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1998.

Bygning er oppført med ringmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre. Saltak konstruksjons i tre, tekket med betongtakstein.

### **Innhold**

Vi har gleden av å presentere en 2-roms selveierleilighet i Kleppestemmen 4, beliggende på Klepp.

Leiligheten inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom. Utvendig bod.

Parkering i gårdsrom med tilhørende elbil-lader.

Rema 1000 ligger i gang- og sykkelavstand, og Jærhagen kjøpesenter nås med en kort sykkel- eller biltur. I nærheten ligger Kleppelunden, et populært turområde med belyst rundløype. Ønsker man en lengre tur, kan man gå videre til Kleppevarden med flott utsikt over Jæren.

Verdt å nevne:

- Nytt gulv på soverom (2024)
- Nytt gulv i stue og kjøkken (2026)
- Varmepumpe fra 2024
- Varmtvannsbereder fra 2024
- Tre nye vinduer (soverom, kjøkken og stue)

Velkommen til visning - Husk påmelding!

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer fra byggeår.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår (1998). Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Vinduer vurderes imidlertid ut fra alder å være i slutten av sin forventede levetid. Normal levetid for denne typen vinduer er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.

Det må påregnes svekkelser i form av redusert isolasjonsevne, slitasje på pakninger og overflatebehandling som følge av alder.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvens:

Aldersslitasje kan medføre økt varmetap, redusert komfort og behov for hyppigere vedlikehold. Risiko for fremtidig svikt i tetthet og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting bør påregnes på sikt.

Dører

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår. Det ble ved befaring registrert normal bruksslitasje, men ingen vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Ut fra alder vurderes dørene å være i siste del av forventet levetid. Normal levetid for ytterdører er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold, bruk og klimabelastning. Det må påregnes aldersrelatert slitasje på pakninger, beslag og overflater, samt noe redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Aldersslitasje kan føre til økt varmetap, redusert tetthet og trekk. Videre kan det oppstå behov for justeringer eller utskifting av komponenter.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, pakninger og beslag.

Utskifting bør påregnes på sikt.

TG3

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:.

Badet er fra 1998 og oppført etter forskrift av 1987. Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, som normalt er ca. 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. På oppføringstidspunktet var krav til fall og tettesjikt i hovedsak funksjonsbasert, uten like tydelige, tallfestede krav som i dagens regelverk. Løsningen skulle likevel sikre at vann ledes til sluk og ikke renner ut av rommet.

Ved befaring er det registrert tilnærmet flatt gulv (manglende fall mot sluk) samt lav terskel/oppbrett, målt til under 25 mm mellom topp terskel og topp sluk. Det er også registrert bomlyd (hulrom) under gulvfliser flere steder, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.

Dette avviker fra dagens anbefalte løsninger, hvor det stilles krav til fall mot sluk og tilstrekkelig høyde på oppbrett ved dørterskel for å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Tilstandsgrad: TG3 – Store eller alvorlige avvik

Begrunnelse:

Våtrommets alder, kombinert med manglende fall, lav terskel og registrert bom i fliser, gir et forhøyet skadepotensial. Løsningen vurderes som lite robust med økt sannsynlighet for svikt i tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom. Vann kan bli stående på gulvet eller trenge ut av våtrommet. Svekket flisvedheft kan føre til sprekkdannelser og ytterligere forringelse.

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, med etablering av korrekt fall mot sluk,

nytt tettesjikt og forskriftsmessig oppbrett ved dørterskel i henhold til dagens krav. Flislagte overflater må skiftes ut. Inntil tiltak utføres bør bruk tilpasses for å begrense vannsøl.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:.

Sluk og membran er fra byggeår (1997). Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/ forventet levetid for denne typen konstruksjon, normalt ca. 20–30 år.

Sluk er plassert under dusjkar og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring. Membranens tilkobling til sluk (klemring/løsning) kunne derfor ikke verifiseres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Eldre slukløsninger og membraner kan ha redusert funksjonsevne som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad: Tg 3.

Begrunnelse:

Utilgjengelig sluk medfører usikkerhet knyttet til kritisk punkt i våtrommet. Sammen med høy alder gir dette økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer ved sluk/membran kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen, med fare for omfattende og kostbare utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å gjøre sluk tilgjengelig for kontroll. Ved oppgradering av badet bør sluk og membran skiftes og utføres i henhold til dagens krav.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik:.

Vannrør er etablert som rør-i-rør-system fra 1998. Rørene er ikke montert i fordelerskap. Dagens krav tilsier at rør-i-rør-system skal ha sentralt plassert fordelerskap med vanntett utførelse og avrenning til sluk.

Rørføringer er ført i konstruksjon uten synlig lekkasjesikring. Gulv i rommet er ikke utført med tett sjikt eller oppkant mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert dokumentert lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse:

Manglende fordelerskap og fravær av lekkasjesikring innebærer at eventuelle lekkasjer

ikke fanges opp eller ledes til sluk. Løsningen avviker vesentlig fra dagens krav og medfører økt risiko for skjulte vannskader.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Ved lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjoner og tilstøtende rom uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader og kostbare utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fordelskap i henhold til dagens krav, med vanntett utførelse og avrenning til sluk. Videre bør det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring av rørføringer, gulv og gjennomføringer.

For ytterligere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport av takstmann vedlagt salgsoppgave.

### **Innbo og løsøre**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Opplegg for Lyse Altibox (må tilkobles). Abonnement for tv og internett betales utenom månedlige felleskostnader.

### **Parkering**

Parkering med elbil-lader i felles gårdsrom.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 82307613

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Eget ansvar på terrasse, vinduer og dører.

Pliktig medlemskap i velforening.

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

NB: Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise,

samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har varmekabler på bad og i stue. Det er installert varmepumpe i stue, øvrig oppvarming er elektrisk.

Mulighet for å sette inn vedovn, da det er pipe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.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 2 990 000

### Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

74 750 (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))

---

76 140 (Omkostninger totalt)

88 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 078 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 080 840 (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 11 594 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 936,83.

Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 656,72.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 671 564 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 686 256 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

72/288

### **Felleskostnader inkluderer**

Byggforsikring, maling og andre utvendige vedlikeholdsprosjekter som avtales mellom huseierne

Sameiet skal tegne ny forsikring på bygget, og månedlige beløp vil økes til kr 600,- 1. juni 2026.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 400

## Sameiet

### **Sameienavn**

Kleppestemmen 2-8

### **Organisasjonsnummer**

919973056

### **Om sameiet**

Beskrivelse av sameiet

Sameiebrøk: 72/288 (1/4).

Boligen er én av totalt 4 seksjoner og inngår som en del av et eierseksjonssameie.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en utvendig bod.

Vedlikehold av fasader, herunder utvendig kledning, grunnmur, vinduer og tak er felles ansvar etter sameiebrøk.

Forsikring: Forsikring av bygningen er felles polise som fordeles etter sameiebrøk. Forsikringsbeløpet for periode 01.12.2025 - 01.12.2026 er kr. 22.980,-

Styre: Sameiet skal ha et styre. Styret er sammensatt av seksjonseierne. Hver seksjon har én representant i styret.

Eierseksjonsloven: For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Tvist: Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Sameieavtalen kan ikke endres uten samtykke fra alle seksjonseierne.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratsk ansvar for sameiets forpliktelser.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Styreleders kommentar til leilighet som selges:

Det er blitt utført en hel del på denne leiligheten eks, bytting av vinduer utvidelse av terrasse m.m. Som ikke er gjort i samråd med sameiet.

Vil derfor presisere at sameiet fraskriver seg alt ansvar for det som er blitt utført.

P.g.a. dette vil det også i fremtiden bli laget nye vedtekter for sameiet, som vil presisere mer nøyaktig sameiet og boenhetenes eget ansvar.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold tillatt. Tillatt med kjæledyr tilknyttet eier (Ikke kennel).

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Anja Hauge

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1687, seksjonsnummer 3 i Klepp kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1120/1/1687/3:

03.07.1998 - Dokumentnr: 4597 - Erklæring/avtale  
Eierne/brukerne er ansvarlig for drift og vedlikehold av alle private fellesareal.

03.07.1998 - Dokumentnr: 4597 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

03.07.1998 - Dokumentnr: 4597 - Erklæring/avtale  
Forpl. til deltagelse i velforening for feltet.

19.06.1998 - Dokumentnr: 4157 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner: Snr: 3. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 72/288.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.12.1998.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Mangelfull ventilering av boder. Montere håndrekk på trapp. Isolere rundt piper og loftluker. Koble til taknedløp. Det bør monteres løvriste i takrenner. Varmtvannsbereder på kjøkken må ha nødvendig tilkomst. Utvendig planering må ordnes slik at overvann ikke renner inn mot bygget. Dette arbeidet må være fullført innen 14.06.1999. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført / selger bekrefter at arbeidene er utført (stryk det som ikke passer).

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 03.02.1997. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Styreleders kommentar til leilighet som selges:

"Det er blitt utført en hel del på denne leiligheten eks, bytting av vinduer utvidelse av terrasse m.m. Som ikke er gjort i samråd med sameiet. Vil derfor presisere at sameiet fraskriver seg alt ansvar for det som er blitt utført. P.g.a. dette vil det også i fremtiden bli laget nye vedtekter for sameiet, som vil presisere mer nøyaktig sameiet og boenhetenes eget ansvar."

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan- Id 1071 - Solvang - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan.

Ikrafttredelse 28.05.1996.

Reguleringsplan- Id 1070 - Området ved Fredheim - Bebyggelsesplan ihht.

Ikrafttredelse 08.07.1977.

Kommuneplan - Id 2022001 Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen.

Ikrafttredelse 27.03.2023.

KPHensynsonenavnH320 - KPfare Flomfare

KPHensynsonenavnH190 - KPSikring Andre sikringssoner

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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 2,18 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

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

### **Ansvarlig megler**

Jonas Le  
Eiendomsmegler MNEF  
[jonas.le@aktiv.no](mailto:jonas.le@aktiv.no)  
Tlf: 941 66 646

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# **Velkommen til Kleppestemmen 4**

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Hanne T. Karlsen



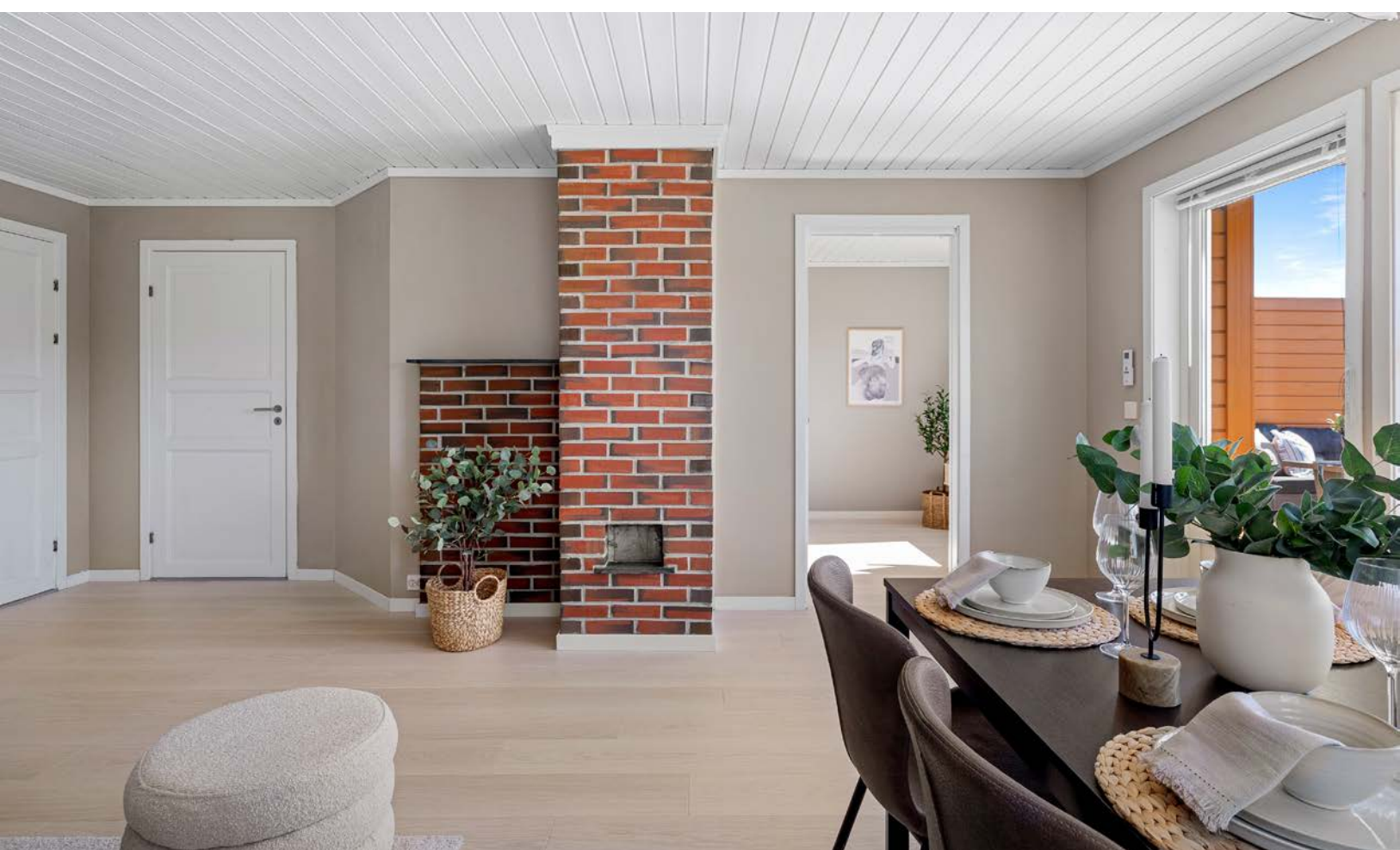




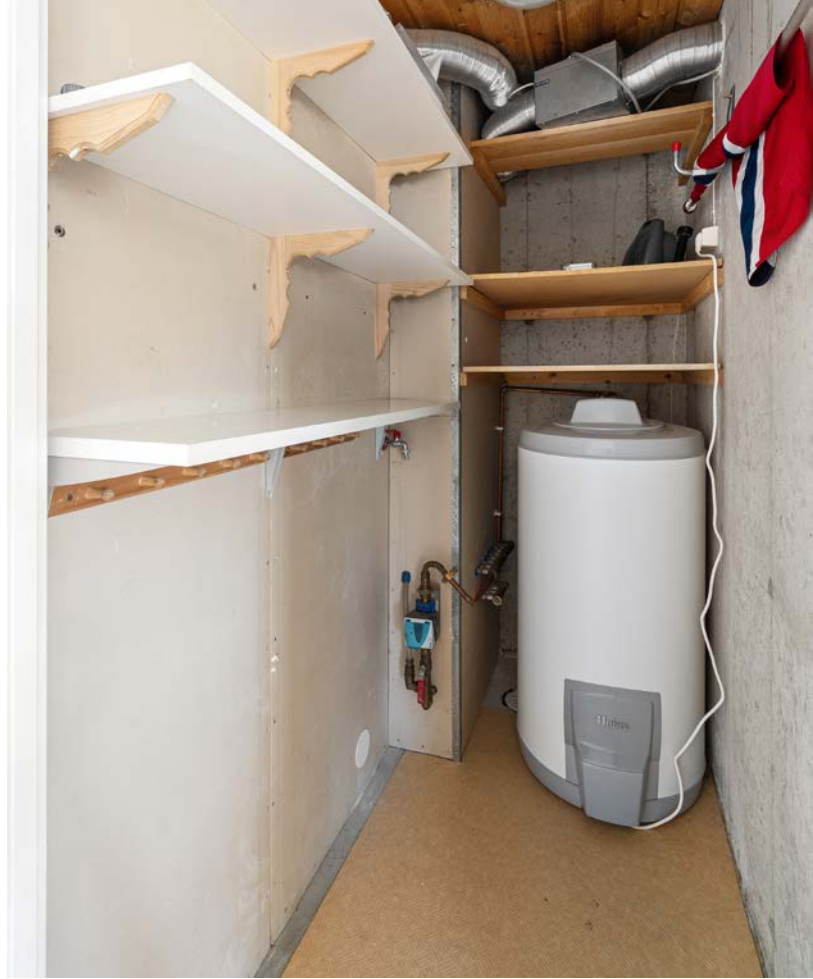








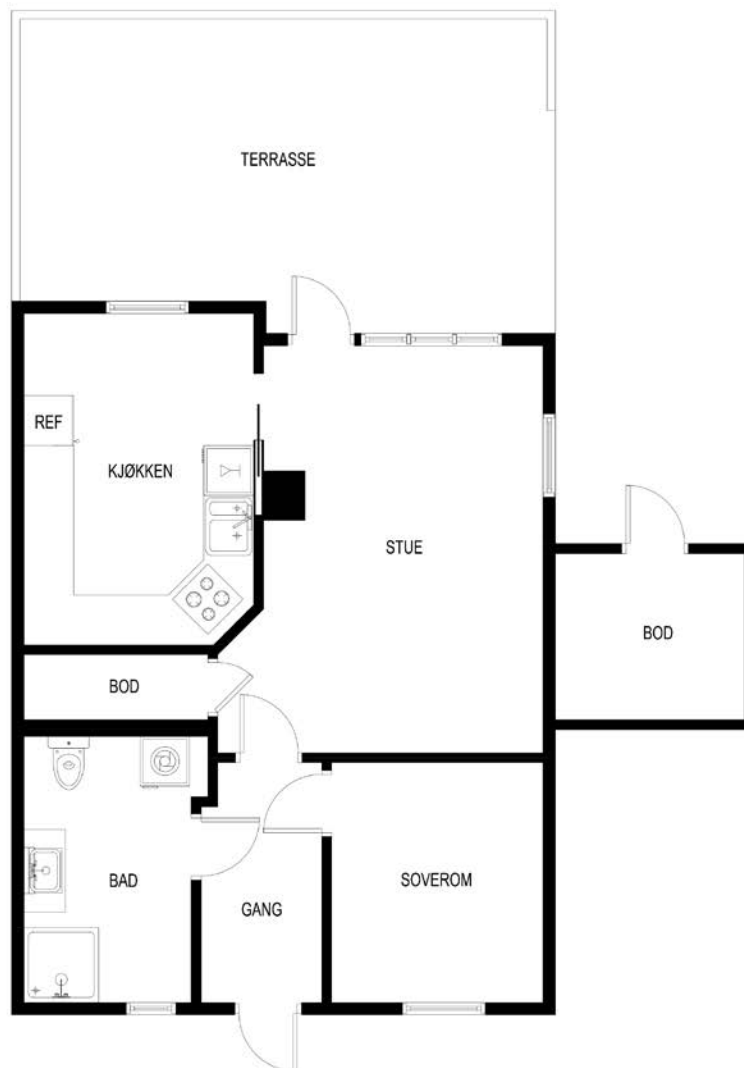












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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







# Nabolagsprofil

Kleppestemmen 4 - Nabolaget Kleppestemmen - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Toreskogvegen Linje 52, 58, 62, N94	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	8 min 4.6 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.4 km

## Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 5.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...)	3 min
Klepp Energi Parkering	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

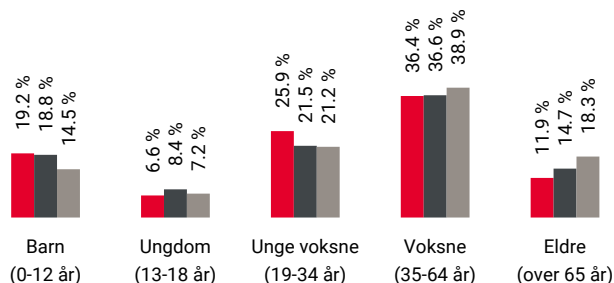
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppestemmen	1 484	668
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	3 min 0.2 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 0.7 km


## Dagligvare


Rema 1000 Klepp	7 min
Kiwi Klepp PostNord	10 min 0.9 km




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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**  
Lett 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

## Sport

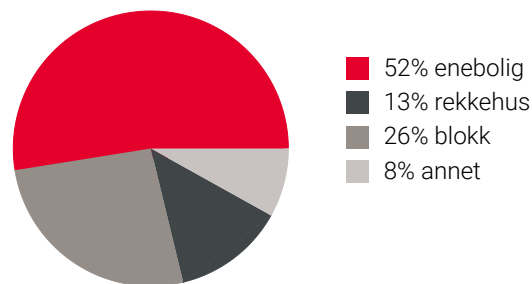
 Skulehagen - ballbane 8 min   
Ballspill 0.6 km

 Toreskogen 9 min   
Ballspill 0.7 km

 MOVA Klepp 16 min 

 Robust Trening Bryne 10 min 

## Boligmasse



«Nytt og flott nabolag sentralt på Klepp.»

Sitat fra en lokalkjent

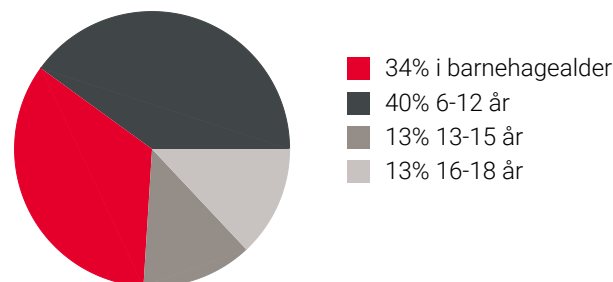


## Varer/Tjenester

 Jærhagen 14 min 

 Klepp apotek 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

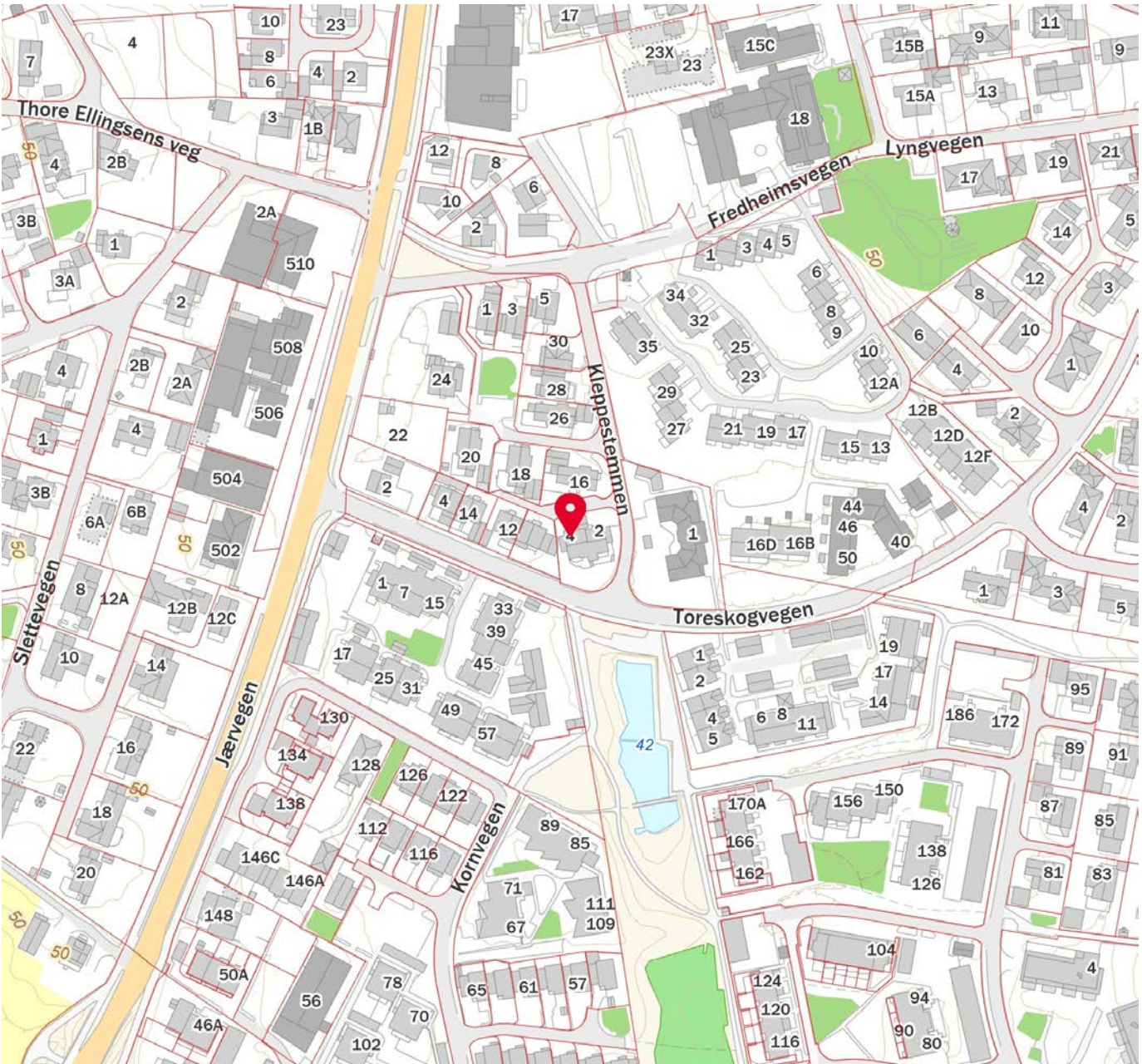
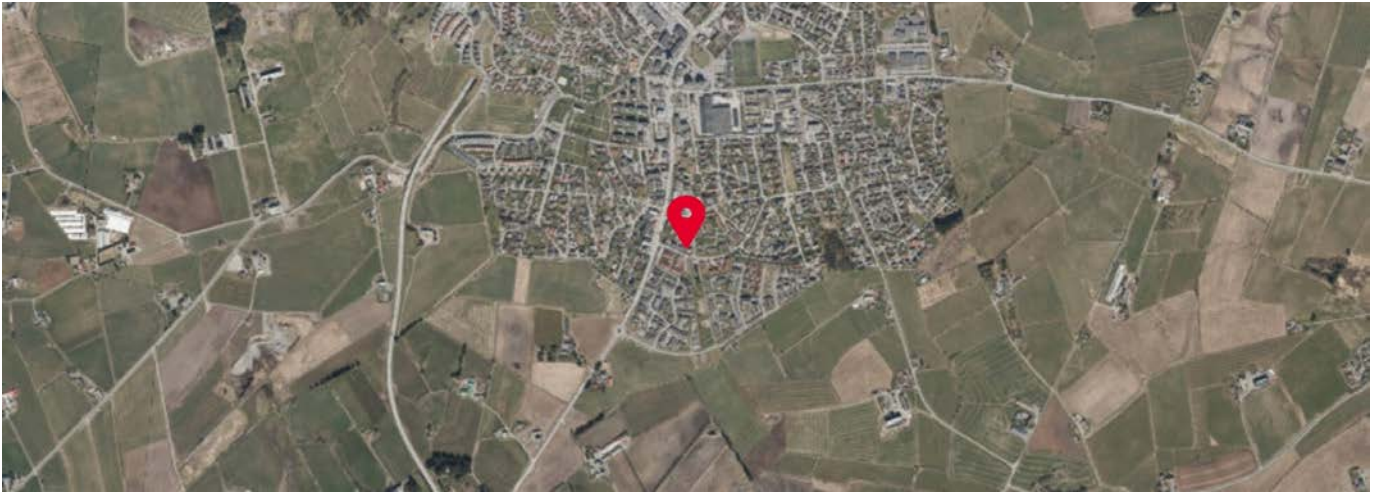



0% 46%

 Kleppestemmen  
 Kleppe/Verdalen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

# 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

Jone Andre Lekve Stangeland

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kleppestemmen 4

4350 Kleppe

1120-1/1687/0/3



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er noe skjevheter på vegg og gulv

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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier har opplyst at badet har blitt fikset opp og ferdigstilt i 2016. Jeg selv har montert ny dusjkar og toalett i 2024 og 2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Lekkasje fra feieluken. alt gulv på kjøkkenet og stuen ble revet. Betongen ble tørket og lakt på nytt laminatgulv

Dette har vært forsikrings sak, og hele prosessen har blitt gjort skikkelig.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Ocab

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet gulv på kjøkkenet og stuen ned til betongen. Tørket og lakt på nytt laminatgulv

---

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?

♦ Ja



Det kan være noe skjevheter i betongen i bakken og vegg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Gjort av bekjent som er faglært

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte 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?:** 2024

**Firmanavn:** Gjort av bekjent som er faglært

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmepumpe

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Gjesdal blikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert beslag og pipebeslag

---

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?:** 2025

**Firmanavn:** Bryne elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert elbillader

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

**Firmanavn:** Storhaug elektrointallasjon as

**Beskrivelse av arbeidet:** Lakt ny ledning til ny lampe. Montert ny ramme til termostat, dimmer og lysbryter

---

## 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?

♦ Ja

Nytt terrassebord og ombygget terrassen litt. 2025

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Kan forekomme litt ekstra felleskostnader for økt forsikringspris, men har ikke hørt diskusjoner om dette

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kleppestemmen 4 , 4350 KLEPPE
-  KLEPP kommune
-  # gnr. 1, bnr. 1687, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 19998-2583

Eiendomsverdi ref nr: WE3328

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

## Rogaland ByggTakst AS

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

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

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

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

### Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1998.

Bygning er oppført med ringmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre.

Saltak konstruksjons i tre, tekket med betongtakstein.

Leilighet er i god stand og med slitasje som beskrevet i rapport.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

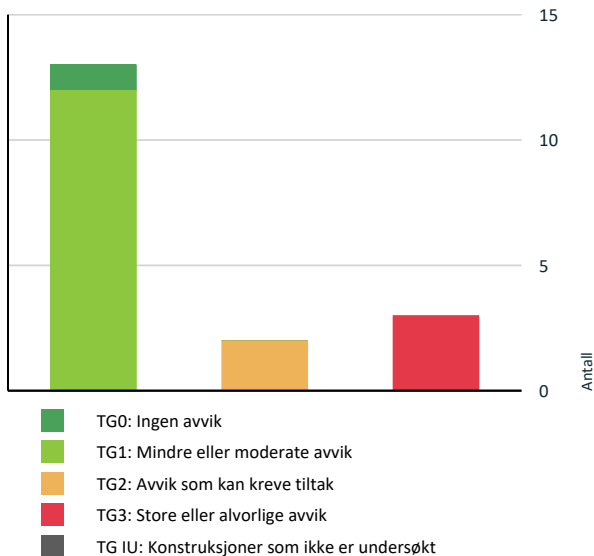
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

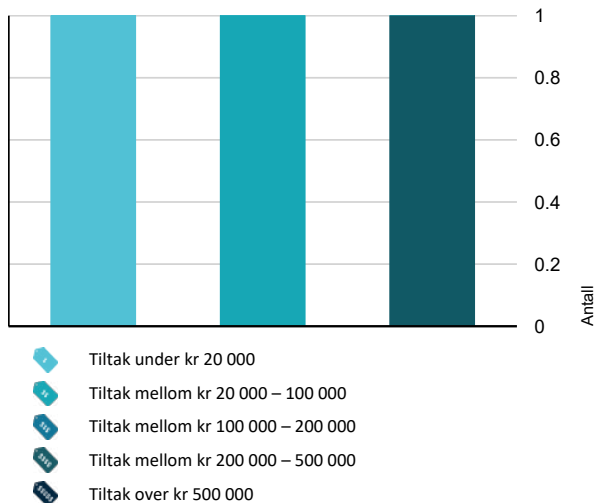
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1998). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.  
Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1987.  
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.  
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.  
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.  
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.  
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .  
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.  
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adgang fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasjer/hagestue er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Vannledninger**  
Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Vannrør er etablert som rør-i-rør-system fra 1998. Rørene er ikke montert i fordelerskap. Dagens krav tilsier at rør-i-rør-system skal ha sentralt plassert fordelerskap med vanntett utførelse og avrenning til sluk.

Rørføringer er ført i konstruksjon uten synlig lekkasjesikring. Gulv i rommet er ikke utført med tett sjikt eller oppkant mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert dokumentert lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse:

Manglende fordelerskap og fravær av lekkasjesikring innebærer at eventuelle lekkasjer ikke fanges opp eller ledes til sluk. Løsningen avviker vesentlig fra dagens krav og medfører økt risiko for skjulte vannskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet er fra 1998 og oppført etter forskrift av 1987. Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, som normalt er ca. 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. På oppføringstidspunktet var krav til fall og tettesjikt i hovedsak funksjonsbasert, uten like tydelige, tallfestede krav som i dagens regelverk. Løsningen skulle likevel sikre at vann ledes til sluk og ikke renner ut av rommet.

Ved befaring er det registrert tilnærmet flatt gulv (manglende fall mot sluk) samt lav terskel/oppbrett, målt til under 25 mm mellom topp terskel og topp sluk. Det er også registrert bomlyd (hulrom) under gulvfliser flere steder, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.

Dette avviker fra dagens anbefalte løsninger, hvor det stilles krav til fall mot sluk og tilstrekkelig høyde på oppbrett ved dørterskel for å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Tilstandsgrad: TG3 – Store eller alvorlige avvik

Begrunnelse:

Våtrommets alder, kombinert med manglende fall, lav terskel og registrert bom i fliser, gir et forhøyet skadepotensial. Løsningen vurderes som lite robust med økt sannsynlighet for svikt i tetthet og funksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sluk og membran er fra byggeår (1997). Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, normalt ca. 20–30 år.

Sluk er plassert under dusjkar og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring. Membranens tilkobling til sluk (klemring/løsning) kunne derfor ikke verifiseres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Eldre slukløsninger og membraner kan ha redusert funksjonsevne som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad: Tg 3.

Begrunnelse:

Utilgjengelig sluk medfører usikkerhet knyttet til kritisk punkt i våtrommet. Sammen med høy alder gir dette økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Vinduer fra byggeår.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår (1998). Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Vinduer vurderes imidlertid ut fra alder å være i slutten av sin forventede levetid. Normal levetid for denne typen vinduer er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.

Det må påregnes svekkelser i form av redusert isolasjonsevne, slitasje på pakninger og overflatebehandling som følge av alder.

### ! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår. Det ble ved befaring registrert normal brukslitasje, men ingen vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Ut fra alder vurderes dørene å være i siste del av forventet levetid. Normal levetid for ytterdører er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold, bruk og klimabelastning. Det må påregnes aldersrelatert slitasje på pakninger, beslag og overflater, samt noe redusert isolasjonsevne.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer av nyere dato.

#### Beskrivelse

Leiligheten har 2 stk malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer fra byggeår.

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår (1998). Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Vinduer vurderes imidlertid ut fra alder å være i slutten av sin forventede levetid. Normal levetid for denne typen vinduer er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.

Det må påregnes svekkelser i form av redusert isolasjonsevne, slitasje på pakninger og overflatebehandling som følge av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Aldersslitasje kan medføre økt varmetap, redusert komfort og behov for hyppigere vedlikehold. Risiko for fremtidig svikt i tetthet og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting bør påregnes på sikt.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår. Det ble ved befaring registrert normal brukslitasje, men ingen vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Ut fra alder vurderes dørene å være i siste del av forventet levetid. Normal levetid for ytterdører er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold, bruk og klimabelastning. Det må påregnes aldersrelatert slitasje på pakninger, beslag og overflater, samt noe redusert isolasjonsevne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Aldersslitasje kan føre til økt varmetap, redusert tetthet og trekk. Videre kan det oppstå behov for justeringer eller utskifting av komponenter.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, pakninger og beslag. Utskifting bør påregnes på sikt.

### TG 1 Terrasse

#### Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.  
Dusjkar med avløp direkte i sluk.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran kan ikke påvises pga dusjkarets plassering over denne.  
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.  
Gulvet er tilnærmet flatt og uten fall mot sluk.  
Vask og toalett fungerer som en kan forventes.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er fra 1998 og oppført etter forskrift av 1987. Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, som normalt er ca. 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. På oppføringstidspunktet var krav til fall og tettesjikt i hovedsak funksjonsbasert, uten like tydelige, tallfestede krav som i dagens regelverk. Løsningen skulle likevel sikre at vann ledes til sluk og ikke renner ut av rommet.

Ved befaring er det registrert tilnærmet flatt gulv (manglende fall mot sluk) samt lav terskel/oppbrett, målt til under 25 mm mellom topp terskel og topp sluk. Det er også registrert bomlyd (hulrom) under gulvfliser flere steder, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.

Dette avviker fra dagens anbefalte løsninger, hvor det stilles krav til fall mot sluk og tilstrekkelig høyde på oppbrett ved dørterskel for å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Tilstandsgrad: TG3 – Store eller alvorlige avvik

#### Begrunnelse:

Våtrommets alder, kombinert med manglende fall, lav terskel og registrert bom i fliser, gir et forhøyet skadepotensial. Løsningen vurderes som lite robust med økt sannsynlighet for svikt i tetthet og funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom. Vann kan bli stående på gulvet eller trenge ut av våtrommet. Svekket flisvedheft kan føre til sprekkdannelse og ytterligere forringelse.

#### Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, med etablering av korrekt fall mot sluk, nytt tettesjikt og forskriftsmessig oppbrett ved dørterskel i henhold til dagens krav. Flislagte overflater må skiftes ut. Inntil tiltak utføres bør bruk tilpasses for å begrense vannsøl

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Terskel/membran er under 25 mm



Utilgjengelig sluk

## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Sluk og membran er fra byggeår (1997). Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, normalt ca. 20–30 år.

Sluk er plassert under dusjkar og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befarings. Membranens tilkobling til sluk (klemring/løsning) kunne derfor ikke verifiseres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Eldre slukløsninger og membraner kan ha redusert funksjonsevne som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad: Tg 3.

Begrunnelse:

Utilgjengelig sluk medfører usikkerhet knyttet til kritisk punkt i våtrommet. Sammen med høy alder gir dette økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer ved sluk/membran kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen, med fare for omfattende og kostbare utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å gjøre sluk tilgjengelig for kontroll. Ved oppgradering av badet bør sluk og membran skiftes og utføres i henhold til dagens krav

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Utilgjengelig sluk.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Vannrør er etablert som rør-i-rør-system fra 1998. Rørene er ikke montert i fordelerskap. Dagens krav tilsier at rør-i-rør-system skal ha sentralt plassert fordelerskap med vanntett utførelse og avrenning til sluk.

Rørføringer er ført i konstruksjon uten synlig lekkasjesikring. Gulv i rommet er ikke utført med tett sjikt eller oppkant mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert dokumentert lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse:

Manglende fordelerskap og fravær av lekkasjesikring innebærer at eventuelle lekkasjer ikke fanges opp eller ledes til sluk. Løsningen avviker vesentlig fra dagens krav og medfører økt risiko for skjulte vannskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Ved lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjoner og tilstøtende rom uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader og kostbare utbedringer.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere fordelerskap i henhold til dagens krav, med vanntett utførelse og avrenning til sluk. Videre bør det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring av rørføringer, gulv og gjennomføringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Samlestokk for vannrør.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

**Årstell:** 2023      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 190 liter, fra 2024 og plassert i bod.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

**Årstell:** 2024      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

El installasjon fra byggeår.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1998**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.**



EL skap

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	4		70	35
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>4</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré, bod	Bod (utvendig)	

### 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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Jone Andre Lekve Stangeland	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1687		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Kleppestemmen 4

#### Hjemmelshaver

Stangeland Jone Andre Lekve

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.12.1998		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	13.09.1996		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

Styreleder for Sameiet i  
Kleppestemmen 4  
4350 Kleppe

Vår referanse:  
1403260023

Vår saksbehandler:  
Jonas Le

Telefon:  
941 66 646

Vår dato:  
20.04.2026

**Megleropplysninger på Kleppestemmen 4 - gnr. 1, bnr. 1687, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Klepp kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jone Andre Lekve Stangeland	Kleppestemmen 4, 4350 Kleppe	23.09.1994

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

Navn på					
Styreleder	Navn ANJA HAUGE	Tlf. 91591531	E-post, anja-hauge@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 1	Bnr. 1687	Snr. 2-8	Kommune KLEPP	
Sameiets org.nr:	919973056		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. GJENSIDIGE 82307613				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	1 stk	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? TILLATT MED KJØLEDYR TILKNYTTET EIER (IKKE KENNEL)			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 62624,-	Seksjonens andel formue? Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 400,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15	Fellesutgiftene inkluderer: FORSIKRING SAUT MALING OG ENKELT VEDLIEHOLD OTVENDIG			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr 600,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.06.2026		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her: FELLESAREALET TILFALLER NATURLIG TIL DEN BOENHETEN  
SOM GRENSEKILDE TIL DET, SÅ ALT VEDLIEKHOLD OG KLIPPING ER DENS ANSVAR.

**For Styreleder i sameiet Kleppestemmen 4**

KLEPPE 22.04.2026  
Sted, dato

Arne Stange  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren



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

Kleppe 27.12.2017

## Årsmøte vedtak for sameiet

Kleppestemmen 2, 4, 6, og 8

Det er blitt vedtatt at Anja Hauge er styreleder og skal stå ansvarlig som kontaktperson til og disponere sameie kontoen i Jæren sparebank, samt ha ansvar for signering av evt. Kontrakter o.l. lignende på arbeid som evt. trengs og utføres på sameiet sitt utvendige vedlikehold som f.eks. byggmestere og malere. Hver enhet skal betale inn 400,- i mnd. som skal gå til og dekke årlig forsikring og evt. nødvendig utvendig vedlikehold. Alle eiere av leilighetene har samtykket i dette med signering nedenfor. Styret består av alle eierne.

Kleppe, 27.12.2017

Kenneth Foss

Kenneth Foss

Tonje Terning

Tonje Terning

Ragnar Kleven

Ragnar Kleven

Anja Hauge

Anja Hauge

Kleppe 27.12.2017

## Årsmøte med valg av nytt styre.

Det er blitt avholdt årsmøte med valg av nytt styre.

Styret består nå av.

Styreleder: Anja Hauge

Nestleder: Ragnar Kleven

Styremedlem: Tonje Terning

Varamedlem: Kenneth Foss

Signert og godkjent av alle styre representantene.

Kleppe, 27.12.2017

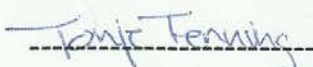
Styreleder:

Anja Hauge



Styremedlem:

Tonje Terning



Nestleder:

Ragnar Kleven



Varamedlem:

Kenneth Foss



27.12 2017

## Vedtekter for sameiet Kleppestemmen 2,4,6 og 8.

- \*Styret består til enhver tid av eierne av de 4 leilighetene.
- \*Det skal avholdes minst et styremøte i året.
- \*Det er opprettet en Felleskonto i Jæren sparebank 27.08.2002 som skal disponeres av styreleder.
- \* Det skal betales inn 400,- i mnd. fra hver av eierne til kontoen.
- \* Formålet med kontoen er å dekke fellesutgifter som forsikring, maling og andre utvendige prosjekter som blir avtalt mellom huseierne.
- \*Felleskontoen følger sameiet Kleppestemmen 2,4,6,8, dvs. at hvis noen flytter og selger leiligheten vil ikke pengene bli utbetalt.
- \*Styreleder fungerer også som kontaktperson for sameiet.

Kleppe, 27.12. 2017

  
-----

Kenneth Foss

  
-----

Ragnar Kleven

  
-----

Tonje Terning

  
-----

Anja Hauge



Gardsnr:	<b>1</b>	Bruksnr:	<b>1687</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>3</b>
Adresse:	<b>Kleppestemmen 4</b>			Seljar:	<b>Jone Andre Lekve Stangeland</b>		

## **Vatn og avløp**

### **Offentleg vatn og avløp**

Kommunalt vatn og avløp

### **Privat vatn og avløp**

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

## **Kommunale avgifter og gebyr**

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 11 593,55. 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 5 936,83. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 656,72.

Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

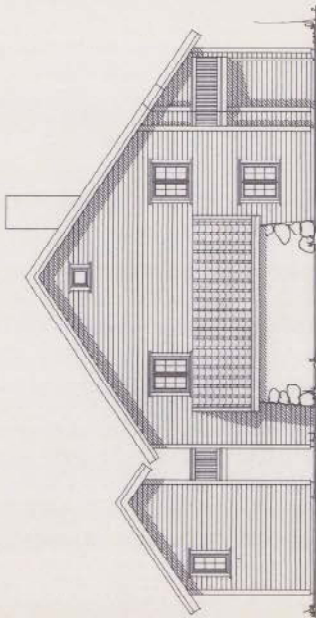
Vassmålarstand pr. 31.12.25: **417**

## **Ubetalte krav med legalpant**

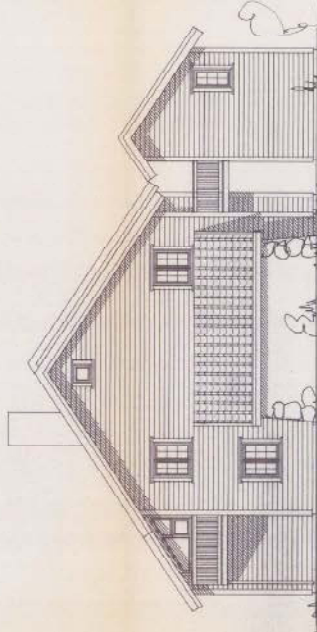
Kom.avgifter er betalte

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

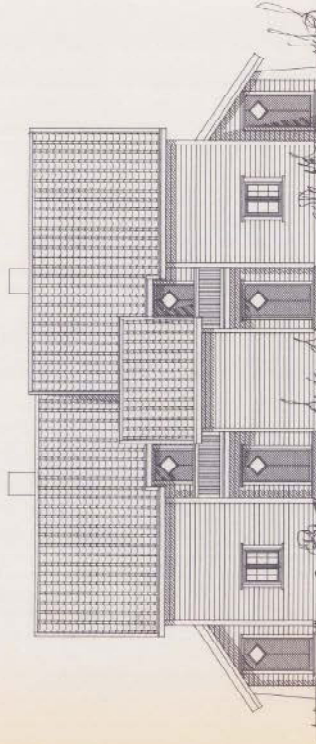




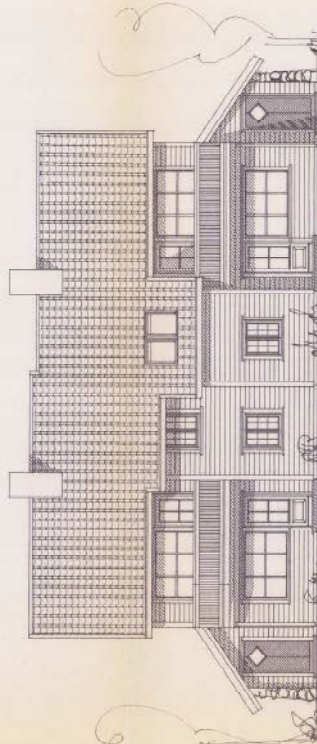
FASADE ØST



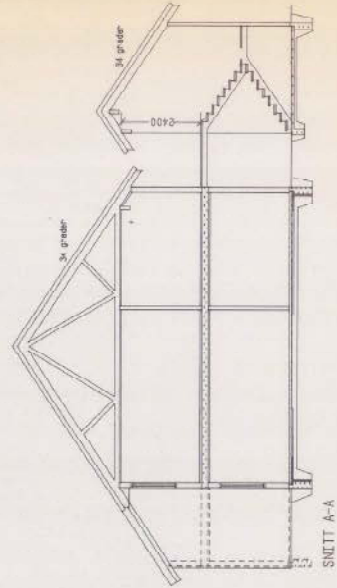
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SØR



KLEPP BYGNINGSRÅD  
 GODKJENT: 03. 02. 97

**Bygghyttan**  
 ARKITEKT, BYGNINGSRÅD, INN- OG UTDRYK  
 Solhøgda 2, 1340 Byrom  
 Telefon 51 48 55 22, Telefax 51 48 38 39

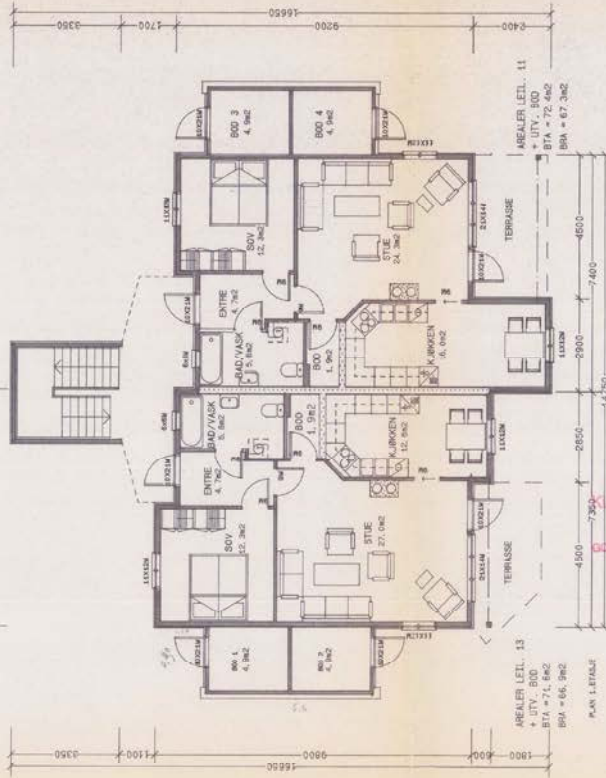
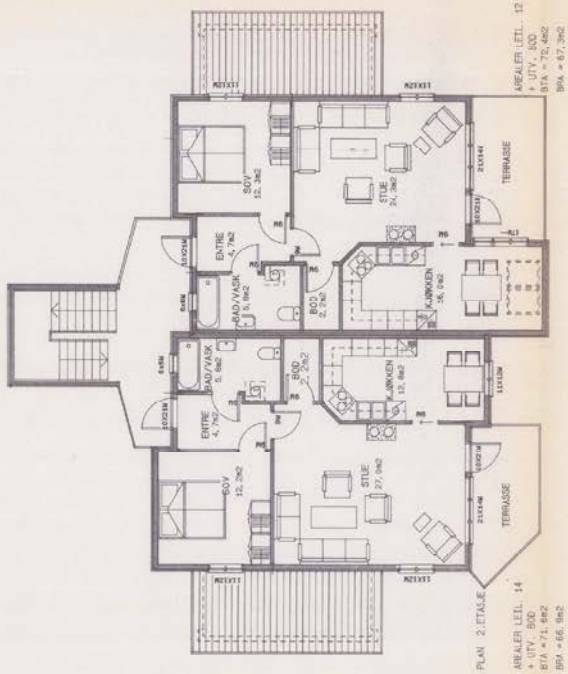
BYGGMESTER  
**JENS GERLACH SØRENSEN A.S**  
 PUNKTVEI 100, 1340 BYROM  
 TEL. 51 48 29 83, FAX 51 48 29 93

Ark.   Ent.	Bygghyttan og Bygghyttan	Sign.	2x10
Byggh.	JENS GERLACH SØRENSEN		
Byggeskiss.	SOLVANG, KLEPP		
Tegn.	02	År	1997
Geokjenn.	Arkiv	Proj. nr.	
MLL	1:100	Tegn. nr.	9402-4-11-02
Dato	960913		
Tegningen er ikke prøvet eller kontrollert av tilretteleggeren for nettsøknad			

**SOLVANG 40**

KLEPP KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT

Utvalgt: 17. 09. 98  
 Arkiv: 12. 02. 98  
 Jnr:



BYGGER: KLEPP BYGNINGSRÅD  
 DOKKJENT: 03. 02. 97

Rev. Ant.	Revisjonen/etabler	Sign.	Dato
Bygghr.	JENS GERLACH SØRENSEN		
Byggesjess.	SOLVANG, KLEPPE		
Tegn.	ØE	Est. for	Est. av
Dokkjent.	ÅG	Arklim.	
MBI	1: 100	Tegn. nr.	94042-4.11-01
Dato	960916		
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Nettum AS			

PLANER

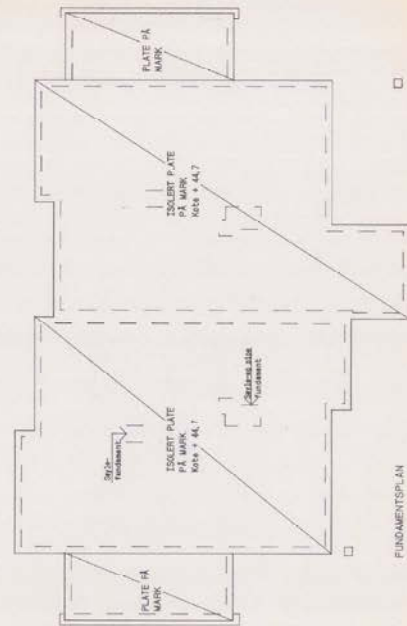


ENTRANS, ROP. MÅL, PENT. 4. HØYDEBÅN  
 SOHLVANG 2, 4340 Bryne

TELEFON 51 48 55 22, TELEFAX 51 48 38 19

BYGGMESTER  
**JENS GERLACH  
 SØRENSEN A.S**  
 PEDERSEN LINDS 4344 BRYNE  
 TF. 51 48 28 50 FAX. 51 48 29 29

KLEPP KOMMUNE  
 TRONVINGSTAD  
 12.02.98  
 12.02.98



Retureres etter tinglysing til

*Kleppe kommune  
 Tilmish elab  
 P.b. 25  
 4060 Kleppe*

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

19 JUNI 1998

JÆREN

SORENSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

DAGBOKNR.: 4157

1. Eiendommen				Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunensnr   Kommunens navn				1	1687		
1120 1102	KLEPP						

2. Hjemmelshaver(e)			Ideell andel <sup>3)</sup>
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn		
230544	Dagfinn Carlsen		



Doknr: 4157 Tinglyst: 19.06.1998 Emb. 044  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	B	72	BG	13				25				37					
2	B	72	BG	14				26				38					
3	B	72	BG	15				27				39					
4	B	72	BG	16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:								288	= nevner:				288				

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

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

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

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

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Klepp 11/5-98

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)



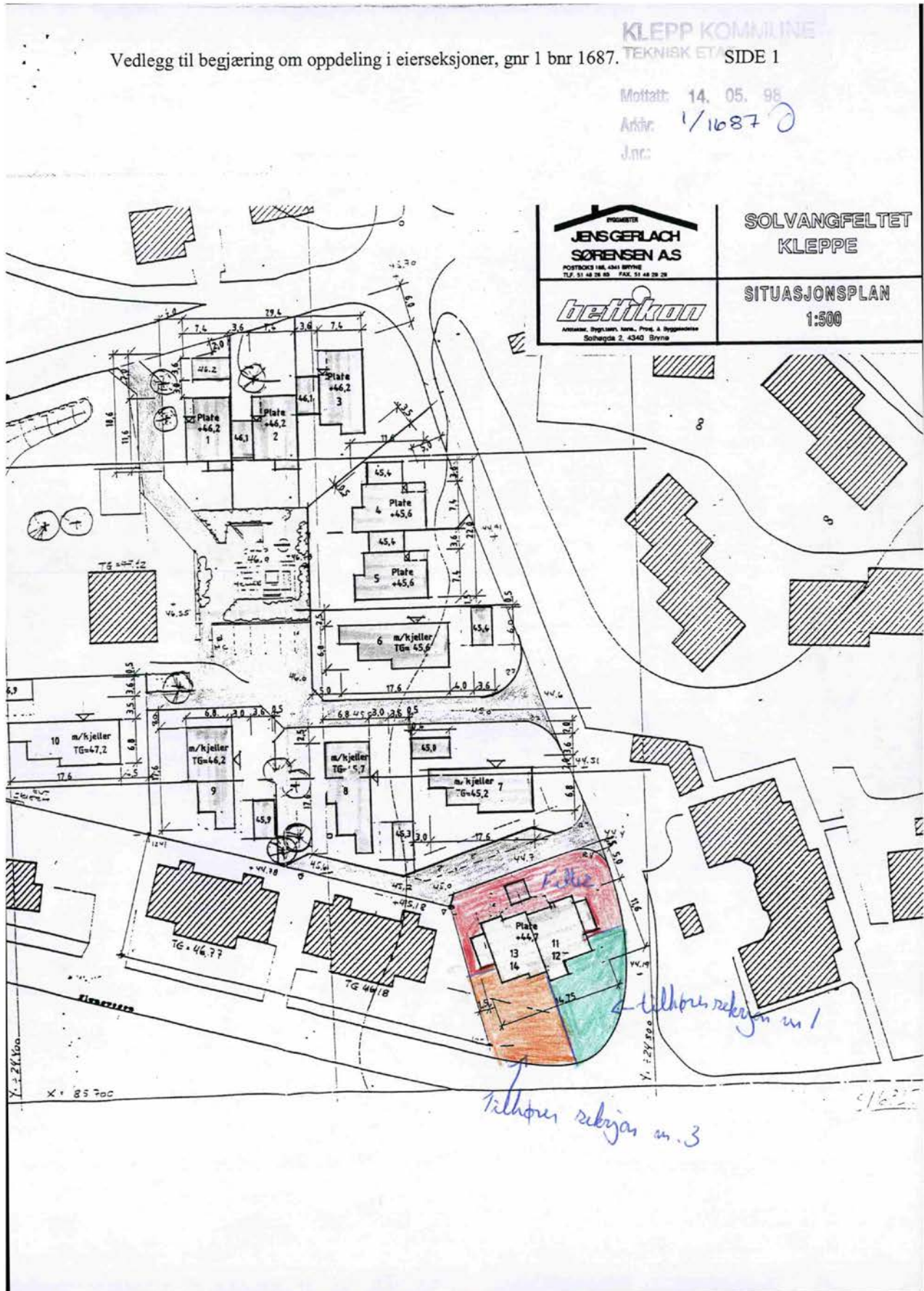
Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

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

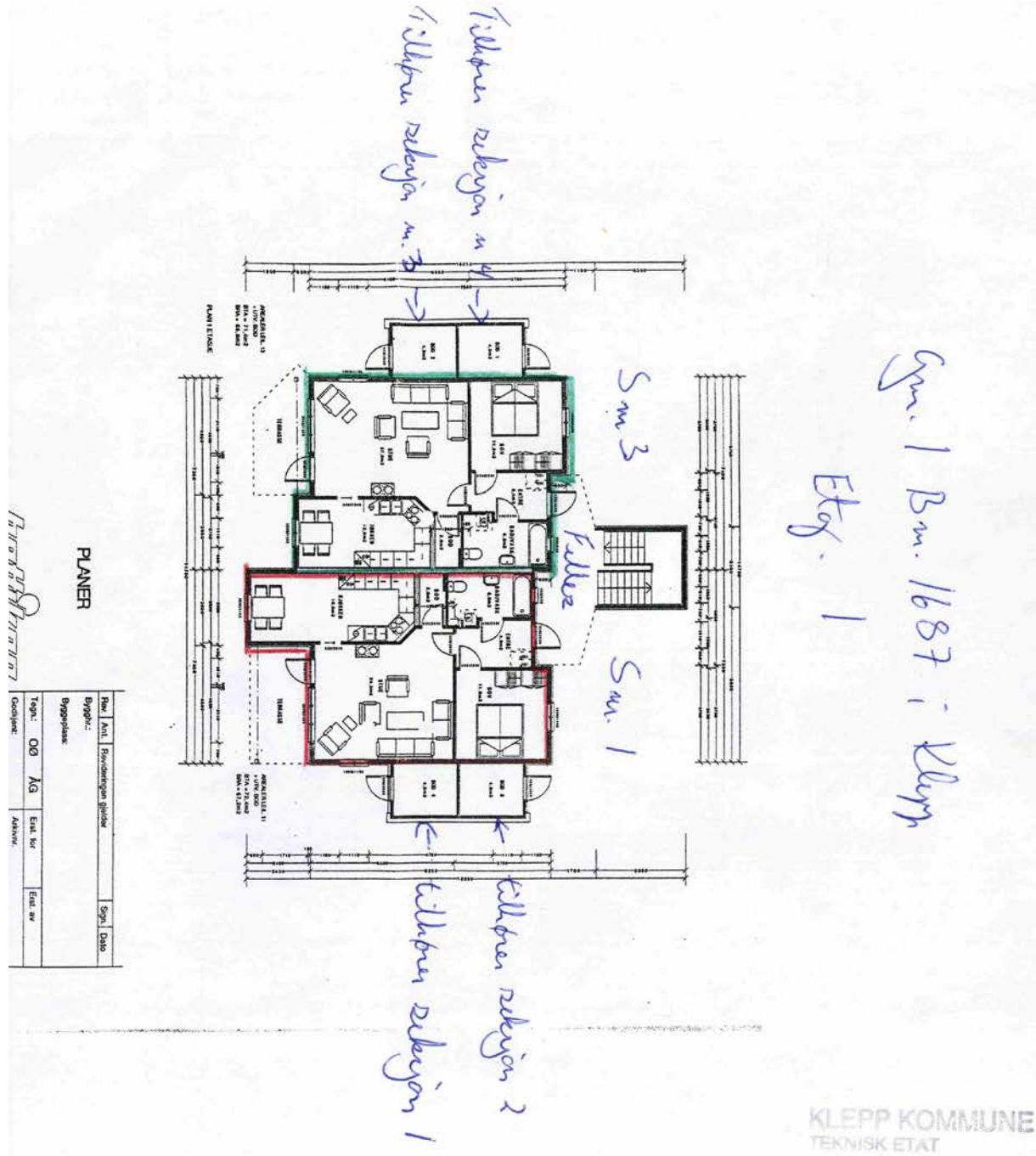
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1	1687		
			KLEPP kommune
Dato		Stempel og underskrift	
16/6-98		 Teknisk sjef i Klepp	

<b>Noter:</b>
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 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.



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr 1 bnr 1687.

SIDE 2



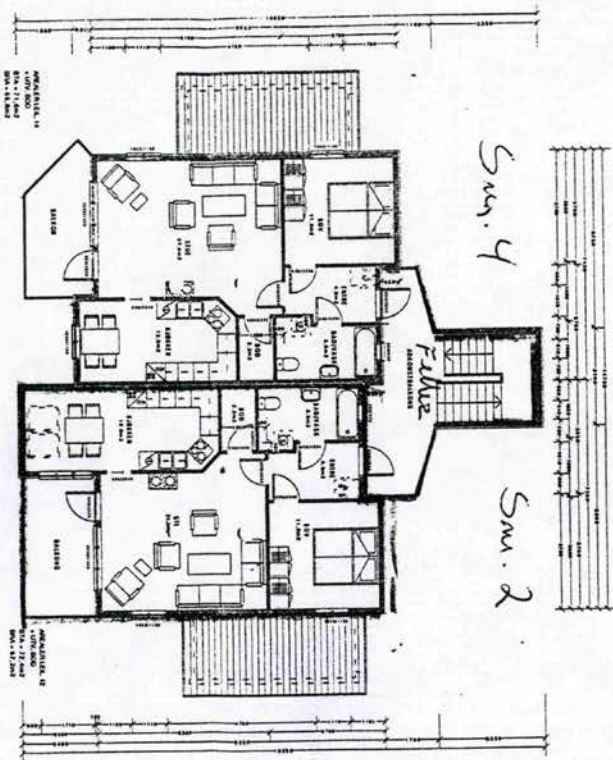
Sogn. 1 Bnr. 1687 i Klapp  
Ety. 1

KLEPP KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

Mottatt: 14. 05. 98  
Adnr: 1/1687

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, gnr 1 bnr 1687.

SIDE 3



Sm. 1 Bm. 1687 i Kløyva  
Etoy. 2.

KLEPP KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

Mottatt: 14. 05. 98

Arnr: 1/1687

Lar:

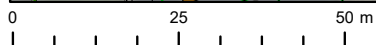
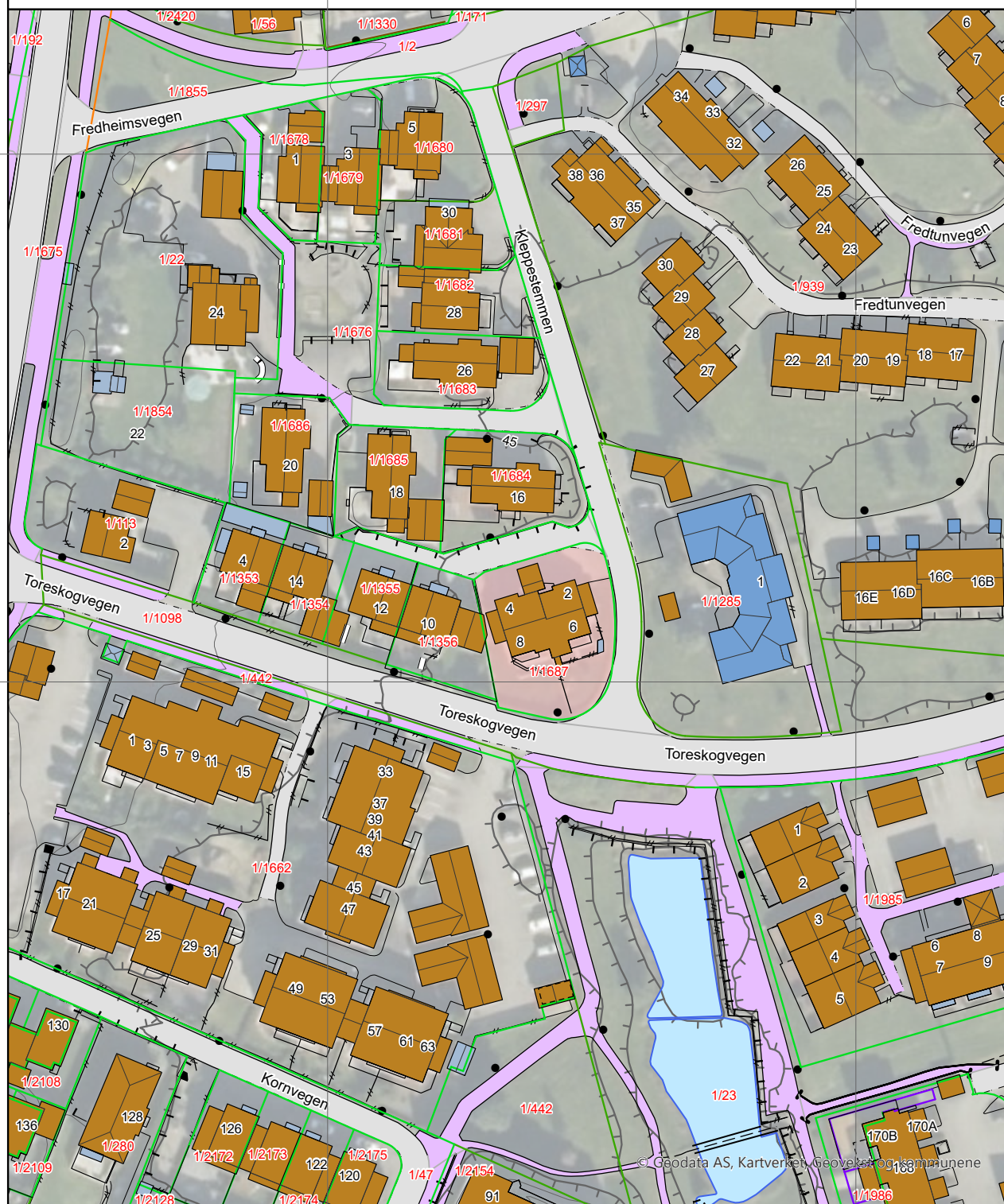
Kommune: 1120 Klepp  
Eiendom: 1120/1/1687/0/3

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 20.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

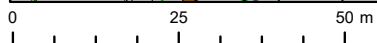
Kommune: 1120 Klepp  
Eiendom: 1120/1/1687/0/3

## Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000  
Dato: 20.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

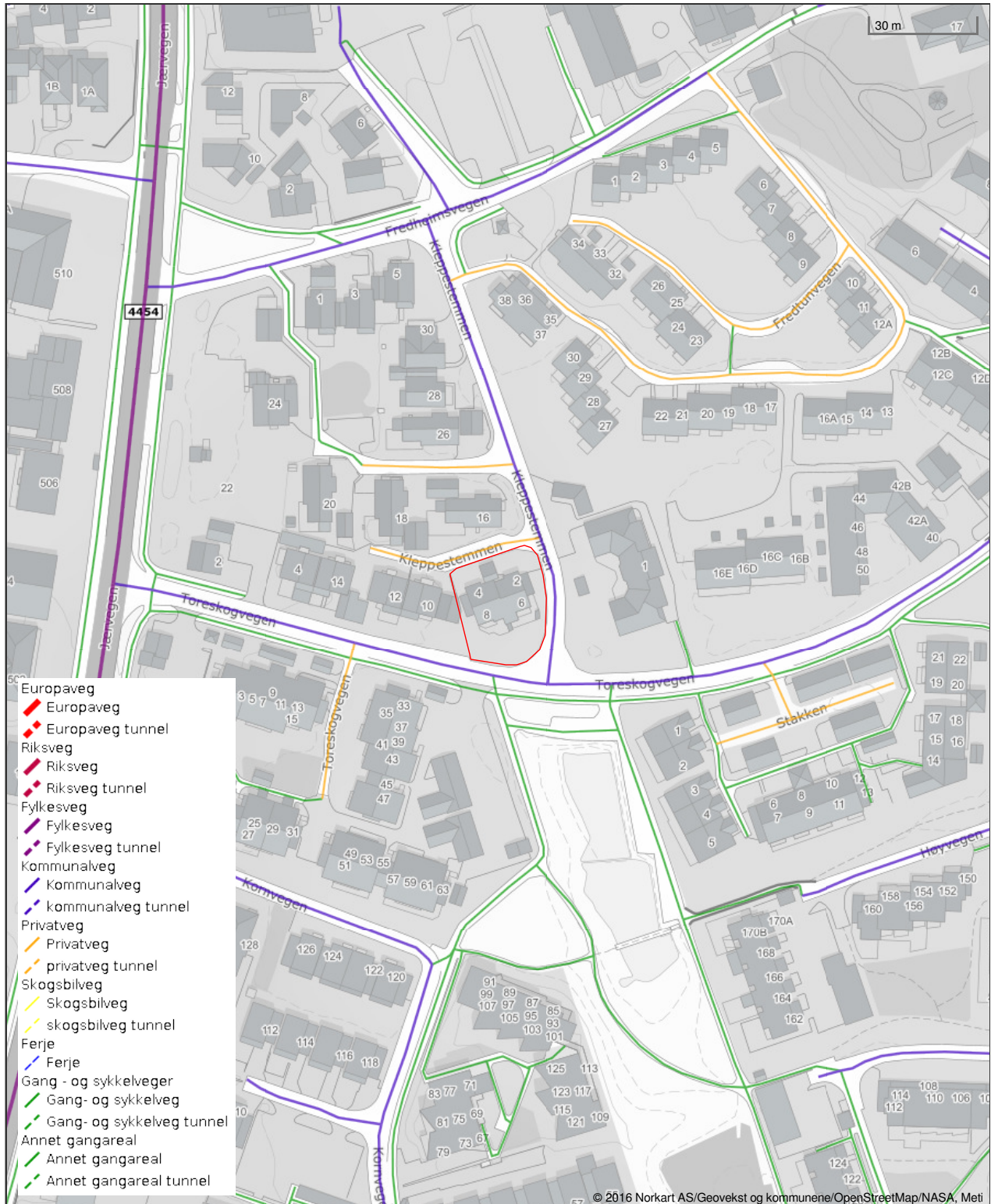
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1687//



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.

1 av 2  
KLEPP KOMMUNE

Bestemmelser til bebyggelsesplan for: SOLVANG

Bebyggelsesplan i målestokk 1 : 1000,  
datert 05.09.95  
revidert 02.04.96

Planområdet er delt inn i byggområde for boliger, offentlig  
fortau, felles friareal og felles avkjørsel og parkering.

#### BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

##### § 1

Innenfor planområdet kan det bygges boliger i inntil 2 etasjer.  
Hvor avløpsforholdene tillater det kan boligene i tillegg ha  
nedgravd kjeller.  
Innenfor de viste frisikttrekanten skal det være fri sikt i en  
høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

##### § 2

Boligene skal i prinsippet plasseres som vist i bebyggelses-  
planen. Mindre avvik og tilpasninger kan tillates når den enkelte  
byggesak behandles.  
I feltets sørøstre del kan det oppføres bygning med inntil 4  
leiligheter, på planen vist som nr. 11- 14. På de øvrige tomtene  
skal det kun være boliger med en leilighet.

##### § 3

Boligene skal ha mønetak med takstein. Takvinkel skal være mellom  
34 og 38 grader.

##### § 4

Boligene skal planlegges og byggemeldes under ett eller i grupper  
som kommunen bestemmer. Under forutsetning av at  
byggeforskriftens krav til brannsikring følges, kan boligene  
plasseres med mindre innbyrdes avstand enn 8 m og mindre avstand  
til tomtegrense enn 4 m.

##### § 5

Tillatt bebygd areal kan være inntil 35% av hver tomt.

##### § 6

Det skal være 2 biloppstillingsplasser for hver leilighet, hvor  
av en skal vises som garasje. For leilighetene 11- 14 stilles  
det ikke krav til garasjeplasser, og 2 av parkeringsplassene  
dekkes opp på den del av fellesadkomsten som har bredde 5 m.

Side 2 av 2

##### § 7

Støynivå fra veitrafikk skal ikke overstige 55 dBA ved  
byggningsfasade, beregnet i 2 meter høyde over terreng og med  
ÅDT=12500.

Støyskjermingsanlegg skal meldes til kommunen, og gis en  
tiltalende utforming mot riksvegen. Støyskjermingsanlegg skal  
ferdigstilles samtidig med og som en del av den øvrige tekniske  
opparbeidelsen.

Ved byggemelding av bolig på tomtene 1, 2, 3 og 10 skal angis  
hvilke tiltak som er tenkt utført for å sikre tilfredsstillende  
innendørs lydnivå i henhold til byggeforskrift av 1987, kap.  
52.32, jfr. støyberegninger utført av Sinus 22.02.96.

FELLES FRIAREAL/LEK

§ 8

Arealet er fellesareal for eksisterende bolighus på hovedbruket og nye boliger nr. 1- 10. Lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr samtidig med og som en del av den øvrige tekniske opparbeidelsen.

FELLES AVKJØRSEL/PARKERING

§ 9

Fellesavkjørslene er fellesareal for de tomtene som har sin adkomst via dem.

GENERELT

§ 10

De store trærne som er innmålt og vist på bebyggelsesplanen skal i størst mulig grad bevares.

§ 11

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Klepp kommune. Etter at bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 12

Når særlige grunner foreligger kan kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og etter begrunnet søknad gjøre unntak fra planen og bestemmelsene.

VEDTATT A v HOVEDUTVALG FOR TEKNISK  
DEN 28. MAI 1996, SAK 46/96, I MEDHOLD AV  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 28-2

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR OMRÅDET VED FREDHEIM, KLEPP KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealbruken skal være som vist på planen.

§ 2.

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og til stadfestede vedtekter til bygningsloven i Klepp kommune.

§ 3.

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4.

Alle tomter med grenser til flere veger, skal ha sin adkomst fra den vegen som er av laveste klasse.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE:

§ 5.

De deler av arealet som på reguleringsplanen er merket A skal bebygges med rekkehus i inntil 2 etasjer etter reguleringsplanen som skal stadfestes. Det øvrige areal til boligbebyggelse skal bebygges med eneboliger i inntil 1 1/2 etasje hvor ikke annet er angitt på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate at det bygges hus med sokkeletasje hvor terrenget er slik at dette etter bygningsrådets skjønn er naturlig.

§ 6.

For de deler av arealet som er vist som bebyggelsesplan, skal bygningene oppføres etter denne. Bygningsrådet kan gjøre mindre forandringer av tomtegrenser og kan tillate at boligene trekkes lenger fra nabogrensene enn det som er vist på planen.

§ 7.

Den del av arealet som det ikke er vist tomtedeling for, skal bygges ut med eneboliger etter tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 8.

For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup>.

§ 9.

Gjerder m.m. skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at disse utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hver kvartal eller gateløp.

§ 10.

Innenfor de viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

-2-

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE:

§ II.

I forretningsområdet tillates oppført bygninger med inntil 2 etasjer.

§ 12.

All bygging i forretningsområdet skal være til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innredning av verksted-

lokaler Som naturlig hører sammen med forretningen.

§ 13.

I forretningsområdet tillates ikke oppført boligbygg.  
Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for vaktmesterleiligheter o.l. etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 14.

For forretningsområdet skal det på egen grunn opparbeides parkeringsplasser i henhold til gjeldende, bestemmelser.

§ 15.

For arealet innenfor frisikttrekantene gjelder §10.

#### BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER:

§ 16.

Arealet tillates bebygget med bygninger for sykehjem, aldershjem, aldersboliger o.l.

§ 17.

Aldersboligene skal bygges i 1 etasje og plasseres Som vist på planen.

§ 18.

Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse. Anleggenes art og utforming skal, i hver enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

§ 19.

For arealet innenfor frisikttrekantene gjelder § 10.

#### TRAFIKKOMRÅDER:

§ 20.

på den viste parkeringsplassen kan det oppføres garasjer etter en felles plan godkjent av bygningsrådet.

#### ANDRE BESTEMMELSER:

§ 21.

Fellesarealene skal opparbeides og brukes som felles lekeplass. Lekeplassen øst for veg 05 er fellesareal for den del av reguleringsplanen som ligger øst for veg 01. Lekeplassen øst for friarealet er fellesareal for eneboligarealet mellom Fredheim-Vegen og veg 01.

-3 -

#### GENERELT:

§ 22. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningen gjøre unntak for disse bestemmelser.

J.nr. 4693/76

Stadfeatet den 8/7 - 77

FYLKESMANNEN I FROGALAND



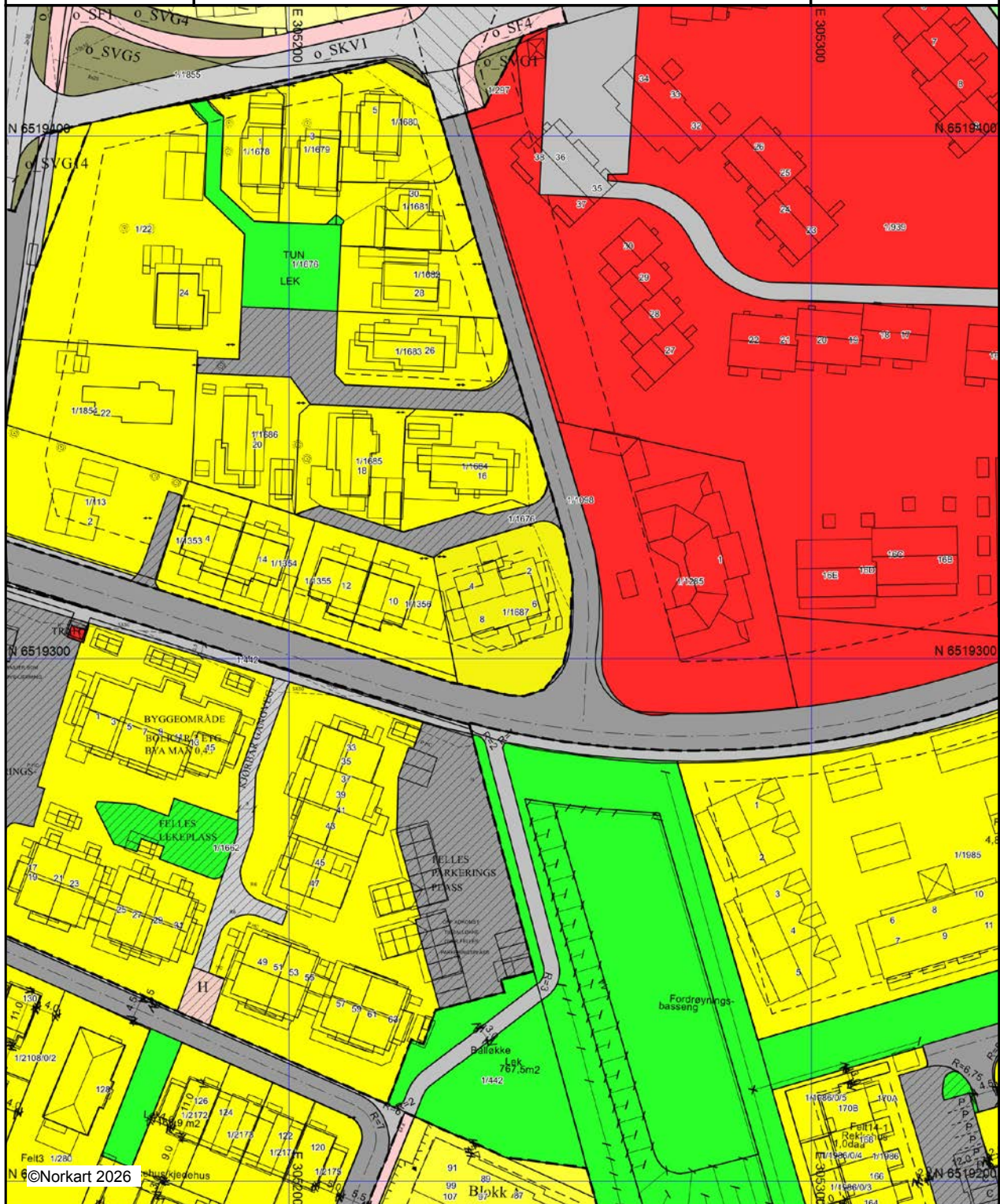
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1687/0/3  
Adresse: Kleppestemmen 4  
Dato: 20.04.2026  
Målestokk: 1:1000


























































UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>		Abc	Påskrift breidde
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	Abc	Påskrift radius
	Område for forretningar	Abc	Påskrift kotehøgde
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune,k	Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985</i>		Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Kjøreveg		
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Busshaldeplass		
	Anna trafikkområde (på land)		
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i>			
	Friområde		
	Park		
	Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le</i>			
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles leikeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Anna fellesareal for fleire eigedommar		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i>			
	Bustader		
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Bustader - blokker		
	Kyrkje/anna religionsutøving		
	Leikeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>			
	Veg		
	Køyreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Sykkelveg/-felt		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>			
	Sikringssonегrense		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Byggjegrænse		
	Planlagt busetnad		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengarfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		
	Ek siterande tre som skal bevarast		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift utnytting		



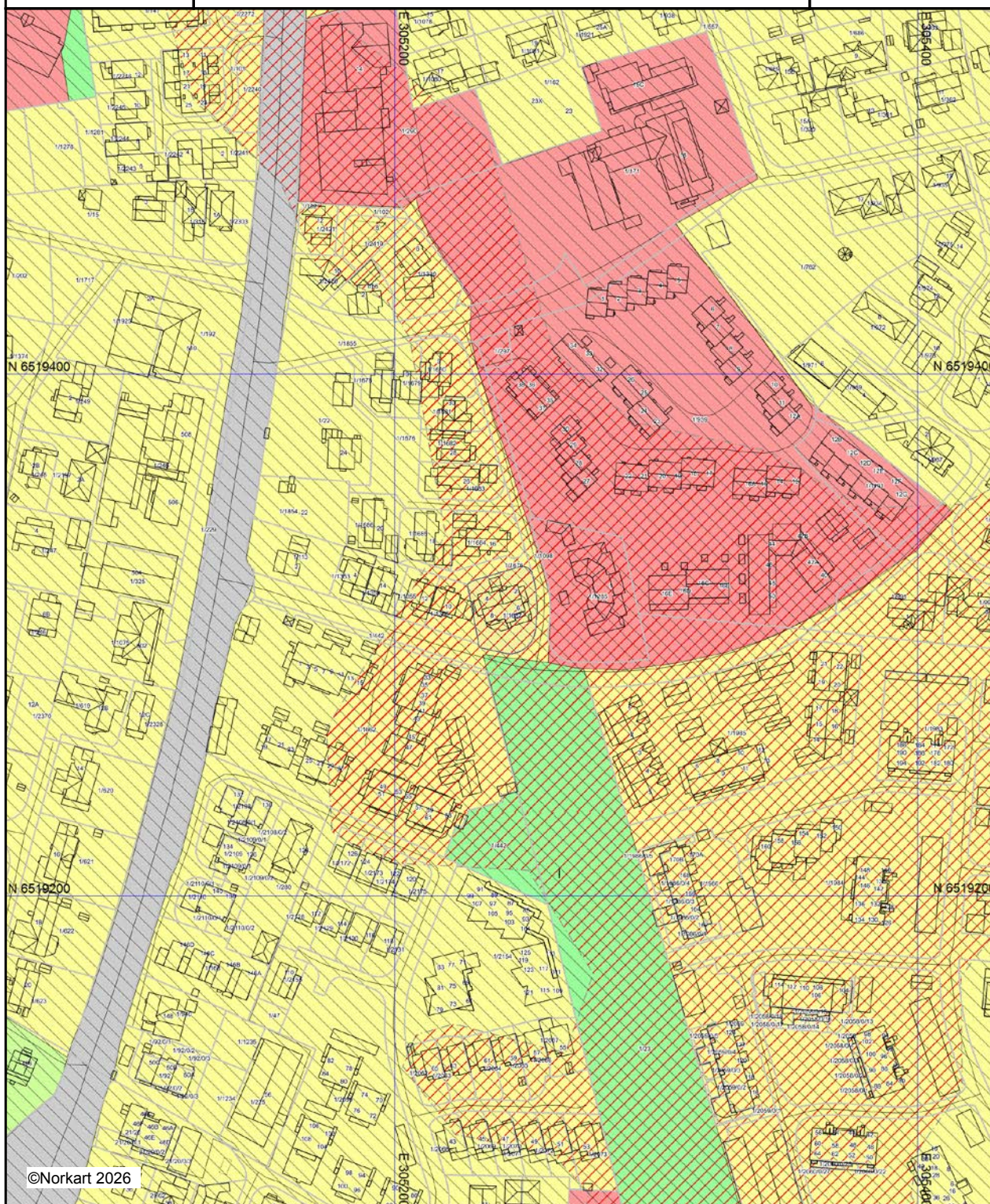
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 1/1687/0/3  
Adresse: Kleppestemmen 4  
Dato: 20.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring


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

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast*

-  Køyreveg - noverande




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

-  Turdrag - noverande

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

-  LNFR-areal - noverande






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

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

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

-  Faresonegrense
-  Sikringssonегrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense
-  Kraftleidning

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

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande



# Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

<b>Kommunenr.</b>	1120	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1687	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Kleppestemmen 4, 4350 KLEPPE								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001		
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	709 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320	
	<b>KPFare</b>	Flomfare	
	<b>Delareal</b>	709 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H190	
	<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner	
	<b>Delareal</b>	709 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende	

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1071
<b>Navn</b>	Solvang
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.05.1996
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1590/1_7-1.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1590/1_7-1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 698 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
<b>Id</b>	1070
<b>Navn</b>	Området ved Fredheim
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.07.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/246/1_7.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/246/1_7.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 1, Bruksnr 1687, Seksjonsnr 3	<b>Kommune:</b>	1120 Klepp
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	205 Fjogstad
Veiadresse:	Klepestemmen 4, gatenr 3850	<b>Valgkrets:</b>	1 Klepp
(fra bruksenhet)	4350 Kleppe	<b>Kirkesogn:</b>	6030801 Klepp
		<b>Tettsted:</b>	4585 Kleppe/Verdalen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	19.06.1998	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	72/288
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	709,0 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleppestemmen 4	Bolig	72,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.02.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	288,0	Igangset.till.:	02.06.1998
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	288,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	14.12.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	19136736			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		154,0		154,0				
H02	2		134,0		134,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Adresse

**Kleppestemmen 4, 4350 KLEPPE**

Dato for energimerking

**27.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287415**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**19136736**

Gårdsnummer

**1**

Bruksnummer

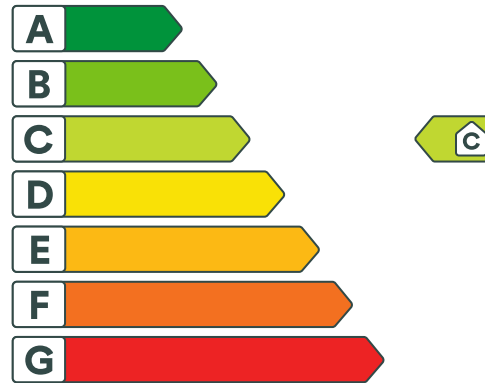
**1687**

Seksjonsnummer

**3**

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

**1998**

Bygningstype

**Firemannsbolig**

Bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**66,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**179,53 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**166,36 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**10 980 kWh**



## Kleppestemmen 4, 4350 KLEPPE



### Detaljering

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



## Kleppestemmen 4, 4350 KLEPPE



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kleppestemmen 4  
4350 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Le**Telefon:** 941 66 646  
**E-post:** jonas.le@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre