



aktiv.

Kleppevarden 22A, 4350 KLEPPE

**Lys og trivelig del av
tomannsbolig på bakkeplan.**



Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Egil Reve
Marianne Reve
Øyvind Reve

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 736 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1404
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1403250103

En flott beliggenhet! Rolig og tilbaketrukket samtidig veldig sentralt.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Kleppevarden 22A for salg.

En kjekk del av tomannsbolig med svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Klepp sentrum. Utmerket for nyetablerte eller for deg som vil flytte til en lettstelt leilighet med alt på ett plan.

Innhold:

1. etg: Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, bod og stue/spisestue/kjøkken

Høydepunkt:

- Praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Flere vindusflater og mye dagslys
- Romslig stue og adskilt kjøkken
- Mulighet for 2 soverom
- Terrasse
- 2 boder, en i leiligheten og en utvendig
- Nærhet til busstopp, Kiwi, Europris, treningscenter og Jærhagen med alle shoppingmulighetene
- Flotte turmuligheter innen kort avstand
- Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	62
Nabolagsprofil	78
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, kontor/bod og stue/spisestue/
kjøkken

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA

47 m² (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod - 5m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

-Boddør oppmalt i senere tid, noe nedbrytning/krakerlering i nedre del.

-Dør henger og behøver mindre justering.

-Fukt/svelling i overliggende gulvspon/entre for bolig.

Nedre terrasse - 38 m² - Tba

Øvre terrasse - 9 m² - Tba

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport i rekke - 19 m²

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

736 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt, nedre del disponerer eget uteområde av tomten.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom og gangsti. Uteområde med terrasse på to nivå og beplantning med busker/bed.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Beliggenhet

Her bor du nær sentrum med alle fasiliteter. Veldig sentralt, men allikevel rolig beliggenhet i tilbaketrukket gate borte fra trafikken.

Her får du kort gangavstand til Kiwi, Europris, Rådhuset og Jærhagen med alle shoppingmulighetene.

I sentrum ligger busstoppet som går til Stavanger, Bryne, Sola og til togstoppet på Klepp stasjon.

En liten spasertur unna ligger det flotte turområde i Kleppeloen med lysløype, som har treningsapparater og griller. For den aktive, kan du trene på Arena treningscenter, Sport 4 Your eller benytte deg av fritidstilbudene til Klepp IL.

Gaten består av godt etablerte eiendommer og er kjent for å være et barnevennlig og rolig område.

Adkomst

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

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder, innvendig oppgradert i senere tid.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 17.02.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

1. etg: Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, bod og stue/spisestue/kjøkken.

Utvendig bod.

Terrasse

Carport

Standard

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

Det er registrert totalt 10 stk. TG2 og 2 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG3:

ROM UNDER TERRENG

Oppsummering

Bodrom

Ved fuktmåling av toppdekke, og i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det fuktinnhold over faregrensen og skader i påforet vegg i bodrom.

Registrert fukt i påforet yttervegg på befaringsdagen antas å skyldes overflatevann og manglende klemlist på platon.

I ettertid har selgers representant montert klemlist på deler av platon, samt utført kameranøk av drenering.

Anbefalte tiltak

Gjennomgå dokumentasjon etter kamerasøk.

Montere klemlist på resterende platon.

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

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

Opprette mekanisk ventilering i bolig.

Utbedre følgeskader i bod.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Rekkverk på terrasse ved carport er målt til 93 cm og tilfredsstillende ikke krav på oppføringstidspunktet.

Dagens krav er 100cm.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Registrert råte i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Terrasse må påregnes oppgradert på sikt, ingen umiddelbar behov.

BYGNINGSDELER MED TG2:

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig byggeåret, nedbrytning og tørkesprekker i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

-Tegn til kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

KJØKKEN: 2003

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate, skiftet i 2003.

Innrednings overflater fremstår noe slitt.

Vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflate måling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Pusse/behandle overflater.

Montere waterguard.

AVLØPSRØR

Oppsummering

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

Merknad:

-Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom.

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

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøre vannlås på bad/vaskerom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, soppdannelser omliggende kobberrør mot yttervegg på bad, dette skyldes trolig kondensering. Ingen registrert lekkasjer, eller fukt ved overfalte måling av vegg.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Enkelte koblingsbokser/stikk behøver justering og etterstrømming.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Noe iring på kobberrør og blande ventil, ingen registrert lekkasjer.

Bereder har ikke fast tilkobling, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp. Ift. plassering er det ikke behov for tiltak.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Montere fast tilkobling ved skifte av bereder.

VENTILSJON

Oppsummering

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

Kondensering og i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte på dør til våtrom, slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Manglende tetting og ventil hette i yttervegg, sett fra utvendig bod, fare for skadedyr.

Dette vil også kunne føre til varmetap og kondensering, da spesielt ved bruksendring av

bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dør til våtrom anbefales etablert for optimal ventilering.

Montere ventil hette, samt tette omliggende avkast i yttervegg i utvendig bod.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

-Soppdannelser omliggende kobberrør mot yttervegg på bad, dette skyldes trolig kondensering. Ingen registrert lekkasjer, eller fukt ved overfalte måling av vegg.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht. alder.

Ingen spesielle merknader utover normal brukslitasje.

LOVLIGHETER

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

Diverse

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.

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk, ildsted i stuen.

Installert varmepumpe.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 10 111

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 10 111,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 5 012,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 5 099,-.

Det er montert vannmåler i boligen.

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

Formuesverdi primær

Kr 760 846

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 043 384

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

85/175

Felleskostnader inkluderer

Ingen månedlig felleskostnader da drift/vedlikehold av eiendommen gjøres fortløpende ved behov og deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken.

Sameiet

Sameiet har ikke forretningsfører, da det kun består av 2 seksjoner.

Forretningsfører

Eierseksjonen hører til boligsameie bestående av 2 seksjoner. Sameiet har ikke noe aktivt styre og drift/vedlikehold av eiendommen gjøres fortløpende ved behov. Vedtekter er ikke fremlagt megler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1404, seksjonsnummer 1 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:

Dokumentnr. 61 inglyst 04.01.1994 Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 85/175

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.01.1994. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Midlertidig brukstillatelse datert

11.01.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan er Kleppevarden m.m. vedtatt 11.06.89, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det fremgår av kommuneplanen at 737 kvm av eiendommen ligger i hensynsone Andre sikringssoner (H190).

Ifølge informasjon fra kommunen er kommuneplan for Klepp Kommune - Boliger for perioden 2022-2033 også gjeldende for eiendommen.

På naboeiendommer kan det forekomme planar under arbeid/vedtatte planer, jfr. Kommuneplanen og reguleringsplaner som en finner på kommunen sine hjemmesider, under aktuelle planer.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppgjøret. Alle beløp er inkl. mva. krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Andreas Rage

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

Ansvarlig megler

Andreas Rage

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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

14.03.2025



Velkommen til Kleppevarden 22A!



Innhold:
1. etg: Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, bod og stue/spisestue/kjøkken



Praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter



Flere vindusflater og mye dagslys



Romslig stue og adskilt
kjøkken.



Kjøkkenet.















Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250103	
Selger 1 navn	
Egil Reve	
Gateadresse	
Kleppevarden 22A	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Tordis Reve
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Egil Reve
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ER

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full oppgradering av bad ca 2010
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Fagarbeidere gjorde alt, så regner med at alt er etter boka.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spylt i kumme ute
Arbeid utført av	Sjt

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Fuktig i en vegg i bod
-------------	------------------------

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Fukt i vegg i bod
-------------	-------------------

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevverk i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Fukt i vegg kjøkken. Er utbedret som forsikringssak.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1403250103

Tilleggs kommentar

Etter at vi oppdaget fukt i vegg i bod, har vi gravd opp og funnet hull i grunnmurspapp. Det er utbedret med ny grunnmurspapp på deler av grunnmur og ny tettningslist. Det er også dreneringsmasse som oppfyller kravene. Det er også foretatt spyling og filming av dreneringsnett.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Reve	c459a335416e4d36dc458a 01596f7483b6c6067f	13.03.2025 19:10:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250103

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

Kleppevarden 22 A 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1993

BRA: 90 m²

BRA-i: 85 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

10

TG-3

2

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1404 SNR: 1

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kleppevarden 22 A
4350 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27588>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Bodrom

Ved fuktmåling av toppdekke, og i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det fuktinnhold over faregrensen og skader i påforet vegg i bodrom.

Registrert fukt i påforet yttervegg på befaringsdagen antas å skyldes overflatevann og manglende klemlist på platon.

I ettertid har selgers representant montert klemlist på deler av platon, samt utført kamerasøk av drenering.

Anbefalte tiltak

Gjennomgå dokumentasjon etter kamerasøk.

Montere klemlist på resterende platon.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Opprette mekanisk ventilering i bolig.

Utbedre følgeskader i bod.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk på terrasse ved carport er målt til 93 cm og tilfredsstillende ikke krav på oppføringstidspunktet.

Dagens krav er 100cm.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Registrert råte i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med utskifting.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Terrasse må påregnes oppgradert på sikt, ingen umiddelbar behov.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig byggeåret, nedbrytning og tørkesprekker i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

-Tegn til kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Kjøkken: 2003

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate, skiftet i 2003.

Innrednings overflater fremstår noe slitt.

Vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflate måling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Pusse/behandle overflater.

Montere waterguard.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknad:

-Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom.

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

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøre vannlås på bad/vaskerom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, soppdannelser omliggende kobberrør mot yttervegg på bad, dette skyldes trolig kondensering. Ingen registrert lekkasjer, eller fukt ved overfalte måling av vegg.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Enkelte koblingsbokser/stikk behøver justering og etterstrømming.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Noe iring på kobberrør og blande ventil, ingen registrert lekkasjer.

Bereder har ikke fast tilkobling, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp. Ift. plassering er det ikke behov for tiltak.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Montere fast tilkobling ved skifte av bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsentiler i vindu, med mekanisk avtrekk på våtrom.

Kondensering og i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte på dør til våtrom, slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Manglende tetting og ventil hette i yttervegg, sett fra utvendig bod, fare for skadedyr. Dette vil også kunne føre til varmetap og kondensering, da spesielt ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dør til våtrom anbefales etablert for optimal ventilering.

Montere ventil hette, samt tette omliggende avkast i yttervegg i utvendig bod.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Soppdannelser omliggende kobberrør mot yttervegg på bad, dette skyldes trolig kondensering. Ingen registrert lekkasjer, eller fukt ved overflate måling av vegg.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht. alder.

Ingen spesielle merknader utover normal brukslitasje

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukringsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tordis Reve

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Egil Reve

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningsakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar.

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Kleppevarden 22 A, 4350 Kleppe

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 1404

Festnr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1993 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i i normal stand iht. alder, innvendig oppgradert i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	85	5	0	47
Totalt m²	90	85	5	0	47

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	85	0	Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, kontor/bod og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	85	85	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod - 5m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

-Boddør oppmalt i senere tid, noe nedbrytning/krakerlering i nedre del.

-Dør henger og behøver mindre justering.

-Fukt/svelling i overliggende gulvspon/entre for bolig.

Nedre terrasse - 38 m² - Tba

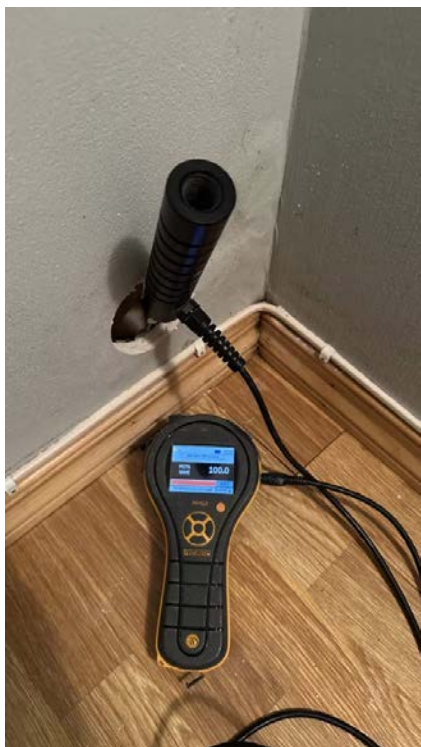
Øvre terrasse - 9 m² - Tba

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport i rekke - 19 m²

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Bodrom Ved fuktmåling av toppdekke, og i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det fuktinnhold over færegrensen og skader i påforet vegg i bodrom. Registrert fukt i påforet yttervegg på befaringsdagen antas å skyldes overflatevann og manglende klemlist på platon. I ettertid har selgers representant montert klemlist på deler av platon, samt utført kamerasøk av drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gjennomgå dokumentasjon etter kamerasøk. Montere klemlist på resterende platon. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Opprette mekanisk ventilering i bolig. Utbedre følgeskader i bod.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-3
<p>Rekkverk på terrasse ved carport er målt til 93 cm og tilfredsstillende ikke krav på oppføringstidspunktet. Dagens krav er 100cm.</p> <p>Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Registrert råte i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med utskiftning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.</p> <p>Terrasse må påregnes oppgradert på sikt, ingen umiddelbar behov.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom ved entre skiftet høst 2024. Ytterdører utvendig bod oppmalt i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig byggeåret, nedbrytning og tørkesprekker i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.</p> <p>-Tegn til kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.</p> <p>-Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.</p> <p>Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.</p>	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
--	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate, skiftet i 2003.

Innrednings overflater fremstår noe slitt.

Vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflate måling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Pusse/behandle overflater.

Montere waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Vinduer bod/kontor tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,34cm

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiers representant opplyser at avløpsrør for ble spylt i 2024. Konferer med selger for nærmere informasjon.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Merknad:

-Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom.

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

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøre vannlås på bad/vaskerom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra antatt byggeår.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis iring på synlig kobberør, soppdannelser omliggende kobberør mot yttervegg på bad, dette skyldes trolig kondensering. Ingen registrert lekkasjer, eller fukt ved overfalte måling av vegg. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.
Eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.
Enkelte koblingsbokser/stikk behøver justering og etterstrømming.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2023, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst av selgeres representant.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Anbefaler jevnlig service av anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Utvendig bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1993	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Noe iring på kobberør og blande ventil, ingen registrert lekkasjer. Bereder har ikke fast tilkobling, ikke ett krav på oppføringstidspunktet. Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp. Ift. plassering er det ikke behov for tiltak.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig. Montere fast tilkobling ved skifte av bereder.</p>	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på våtrom.</p> <p>Kondensering og i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte på dør til våtrom, slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Manglende tetting og ventil hette i yttervegg, sett fra utvendig bod, fare for skadedyr. Dette vil også kunne føre til varmetap og kondensering, da spesielt ved bruksendring av bolig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig. Tilluftspalte ved dør til våtrom anbefales etablert for optimal ventilering. Montere ventil hette, samt tette omliggende avkast i yttervegg i utvendig bod.</p>	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom
 Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, vann uttak for vaskemaskin, vannmåler og stoppekran.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 16 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
 Ca 4- 8 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Overflater og utstyr oppgradert i 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 - Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
 - Soppdannelser omliggende kobberrør mot yttervegg på bad, dette skyldes trolig kondensering.
- Ingen registrert lekkasjer, eller fukt ved overflate måling av vegg.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
<p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, vann uttak for vaskemaskin, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
<p>Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht. alder. Ingen spesielle merknader utover normal brukslitasje</p>	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsoner uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Øvrig: Utvendig forhold

Beskrivelse

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

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, noe krakelering og malingsavskalling på de mest utsatte sidene.

Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

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

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

Tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Taktekking

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i topp belegget enkelte steder.

Manglende snøfanger ved takfot.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av plast, fra byggeåret.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Drenering

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Registrert fukt i påforet yttervegg på befaringsdagen, dette antas å skyldes overflatevann og manglende fuktsirkning.

Anbefaler nærmere kontroll for avdekking av årsak og omfang.

Tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall grunnmur/ringmur.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Nærmere kontroll grunnmur for avdekking av årsak og omfang til registrert fuktskade.

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

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

Støttmur

Støttmur oppført i naturstein.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.14 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse, oppmalt i senere tid.

Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dør mellom gang/stue ikke montert på befaringdagen.

6.15 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder og stand.

Enkel nivellering

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 9 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i spisestue.

Merknader:

- Stedvis riss, noe ujevn sparkel/maling på kontor/bod, da spesielt himling/hjørner.
- Registrert fukt/misfarging i mindre del av parkett på kjøkken på befaringdagen. Dette skyldes vannsøl.
- Stedvis noe småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett, påregnelig normal iht. alder.
- Fuktskadet gulv på kontor/bod, nærmere kommentert under "rom under terreng".

Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

6.16 Øvrig: Ildstein/skorstein

Beskrivelse

Pusset element pipe

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Innvendig:

Brannstein montert i sotluke.

6.17 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

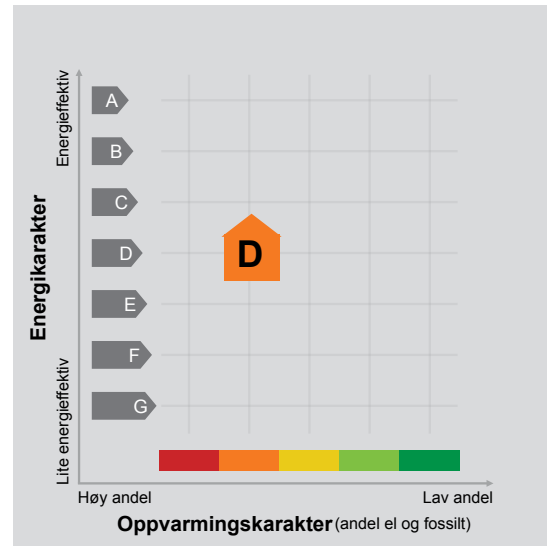
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Kleppevarden 22A
Postnummer	4350
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1404
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13128979
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82321
Dato	19.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

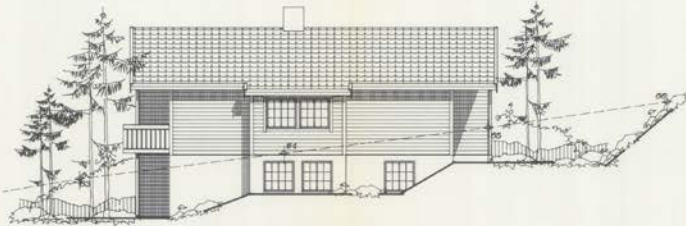
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

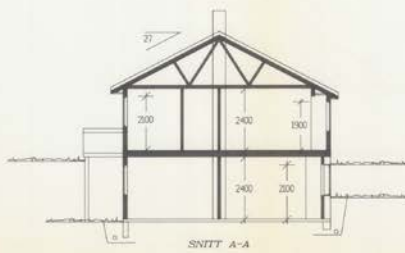
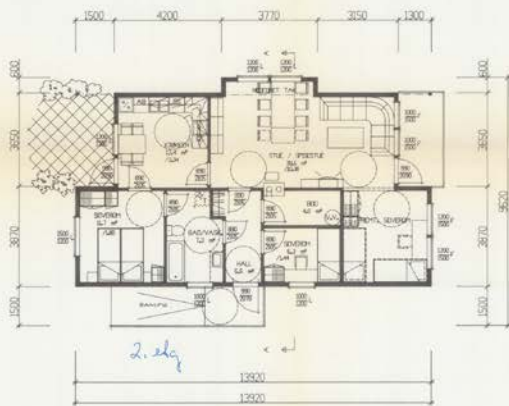


FASADE MOT SØR-VEST

TEGNET AV
28. 05. 1993
ANNO:

STYREKOMITEEN
28. 05. 1993
1/1404

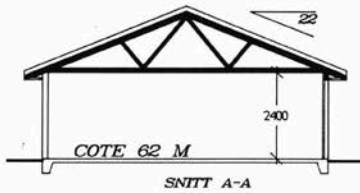
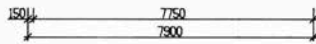
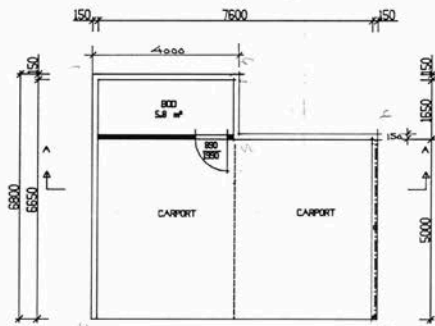
BOLIG FOR:			
FASADER KLEPPEVARDEN 22 KLEPP			
TEGN.	ØSTVOLD	TEGNETS NR.	4580
ARKIT.		PROSJEKT.	
HAL	1990	ACSE	
DATE	24.02.93		



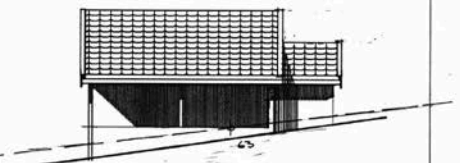
LETG = 89,77 X 1,0 = 89,77 KVM
 BRA = 90 KVM BA = 90 KVM
 LLETG = 84,67 X 1,0 = 84,67 KVM
 BRA = 90 KVM BA = 87 KVM
 BOD = 5,0 KVM OB = 3,0 KVM

KLEPP BYGGNINGSÅR
 Garipart
 2 1. 06. 1993
 APNOV

BOLIG FOR:		
PLANER/SNITT KLEPPEVARDEN 22 KLEPP		
TEGN	BSTVOLD	TEGNINGS NR.
0000		4679
MAL	1000	PROSJEKT
DATO	24.02.93	ACSD



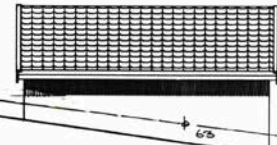
FASADE MOT NORD-ØST.



FASADE MOT NORD-VEST.



FASADE MOT SØR-VEST.



FASADE MOT SØR-ØST.

KLEPP
Godkjent
28.06.1993
ARKIV:

1/1404

A DIV. REV 15-6-93 12.01.93 ØSTVOLD

CARPORT/BOD:

PLAN/FASADER KLEPPEVARDEN 22 KLEPP

Arkitekt Ove Bernhoff Block Watne	TEKN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.
	GDG.		
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR.
	DATO	24.02.93	ACSSII

TEGNINGEN PÅ HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED UTFØRSEL AV ANLEGG SOM BLOCK WATNE A/S BÅE FREDVÅNER L

nr. 92/94

Kommune
KLEPP - Teknisk etat,
Boks 25, 4060 Kleppe

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av
14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne A/S
Lagerveien 2
4033 FORUS

Byggherre (navn, adresse)

Block Watne A/S
Lagerveien 2
4033 FORUS

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested Kleppe - Kleppevarden 22	Gnr 1	Bnr 1404	Festnr.	Seksjon.
Søknadsdato 30.04.93	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Bolighus 2-mannsbolig		
Behandling/vedtak Teknisk styre, delegert sak	Vedtaks dato 28.06.93	Saksnr. 167/93		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plb §99 gis det herved
midlertidig brukstillatelse for:

HELE BYGGET

FØLGENDE DEL AV BYGGET:

Ferdigstest må begjæres når nedenstående er utført

Merknader

Isolasjon i himling utbedres.
Montere brannsløkkingsutstyr.
Støttemurer må sikres med gjerde eller rekkverk.
Frisikt i avkjørsel, jfr. pkt. 7 i sak 167/93.
Montere klemlist i topp av grunnmursplast.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1. juli 1994

Sted/dato Kleppe, 11. januar 1994	Stempel/underskrift <i>Erling Aniksdal</i> Erling Aniksdal
--------------------------------------	--

Kopi sendt til

<input checked="" type="checkbox"/> Ansvars- havende	Navn Olav Kvia	Adresse Kvia A/S, 4350 Nærbø
<input checked="" type="checkbox"/> grunnar. tømmera.	Terje Stokka	c/o Block Watne A/S 746 72 537
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn Solfrid Salte	Adresse Kleppevarden 22, 4060 Kleppe
	Ingebjørg Johansen	Kleppevarden 22, 4060 Kleppe
	Folkeregisteret	

Regnskapskontoret

Returneres til:

 Block Watne A/S
 v/D.Penne, P.b. 38
 4301 Sandnes

 REGISTRERT Begjæring¹⁾ om tinglysning av
 oppdeling i eierseksjoner

- 4 JAN. 1994

SORLIVÅGVEIEN

I JARLEN

 Dagsboknr.: 61

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1120	Klepp	1	1404	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Idell andel ³⁾
061139	Kristian K. Kleppe	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	8	85	11			21			31			41			51				
2	8	90	12			22			32			42			52				
3			13			23			33			43			53				
4			14			24			34			44			54				
5			15			25			35			45			55				
6			16			26			36			46			56				
7			17			27			37			47			57				
8			18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:						175	= nevner:						175						

4. Supplerende tekst ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses <div style="text-align: center;">  Doknr: 61 Tinglyst: 04.01.1994 Emb. 044 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </div>

 Noter:
 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglyskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyspapir.
 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal oppføres.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal. eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskifter

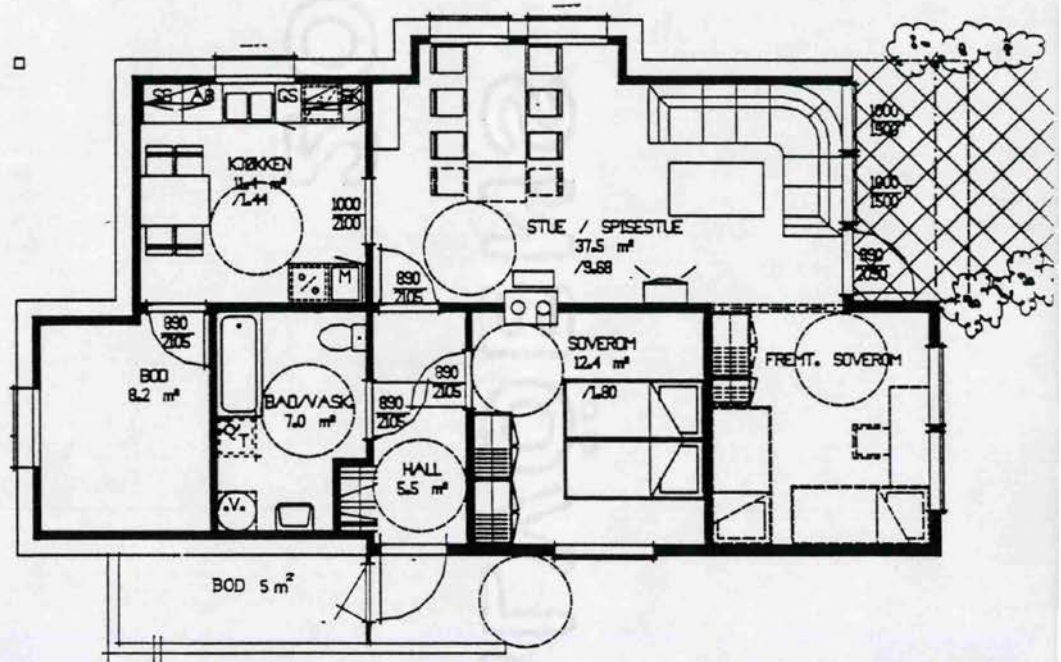
Sted, dato

Hjemmelspaver(ne)s underskrift(er)

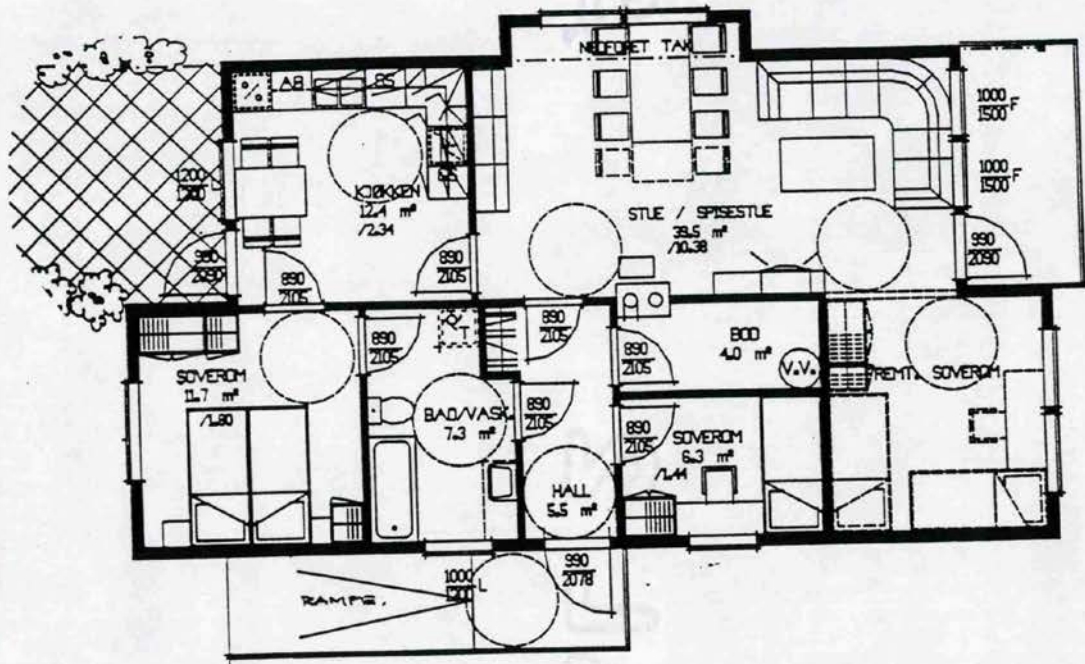
17/10/02



	ETASJE NR.	LEILIGH TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
KLEPPEVARDEN 22	1	-	85	1



	ETASJE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
KLEPPEVARDEN 22	2	-	90	2





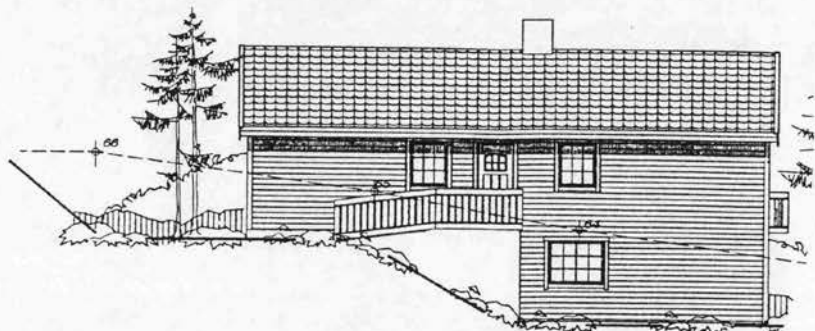
FASADE MOT NORD ØST



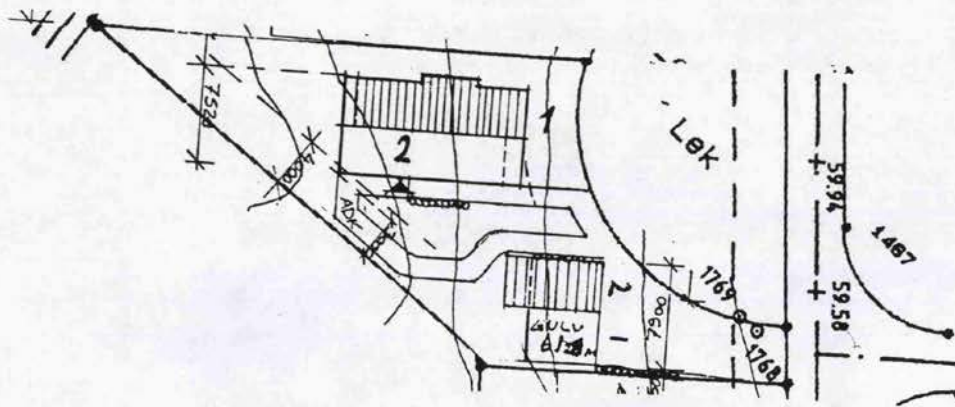
FASADE MOT SØR-VEST



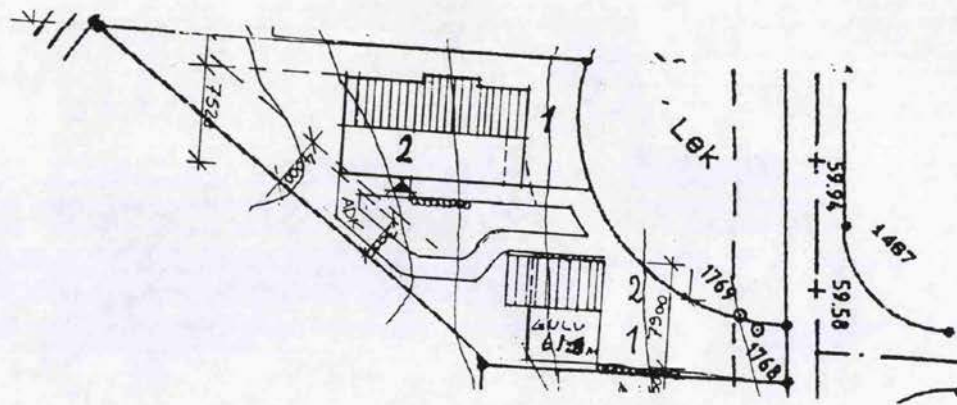
FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR-ØST



KLEPPEVARDEN 22 G.NR. 1 B.NR. 1404



KLEPPEVARDEN 22 G.NR. 1 B.NR. 1404



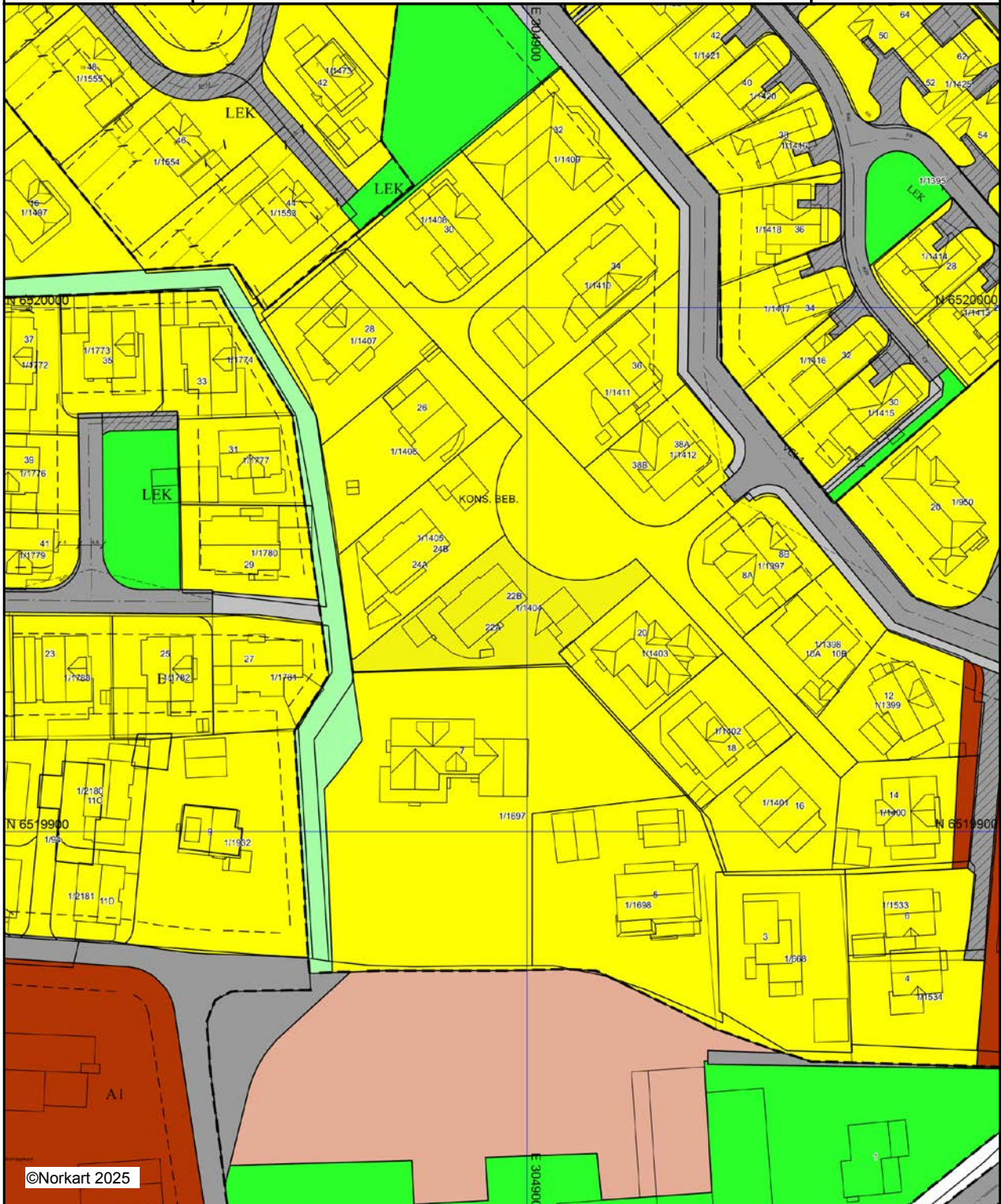
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1404/0/1
Adresse:
Dato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000








UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Blokkbuseiend
-  Område for særskilt angitt allmennyttig formål
-  Anna byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass
-  Anna trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Friområde
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Anna friområde


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn
-  Felles grøntanlegg






Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 6)

-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eigedomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1404/0/1

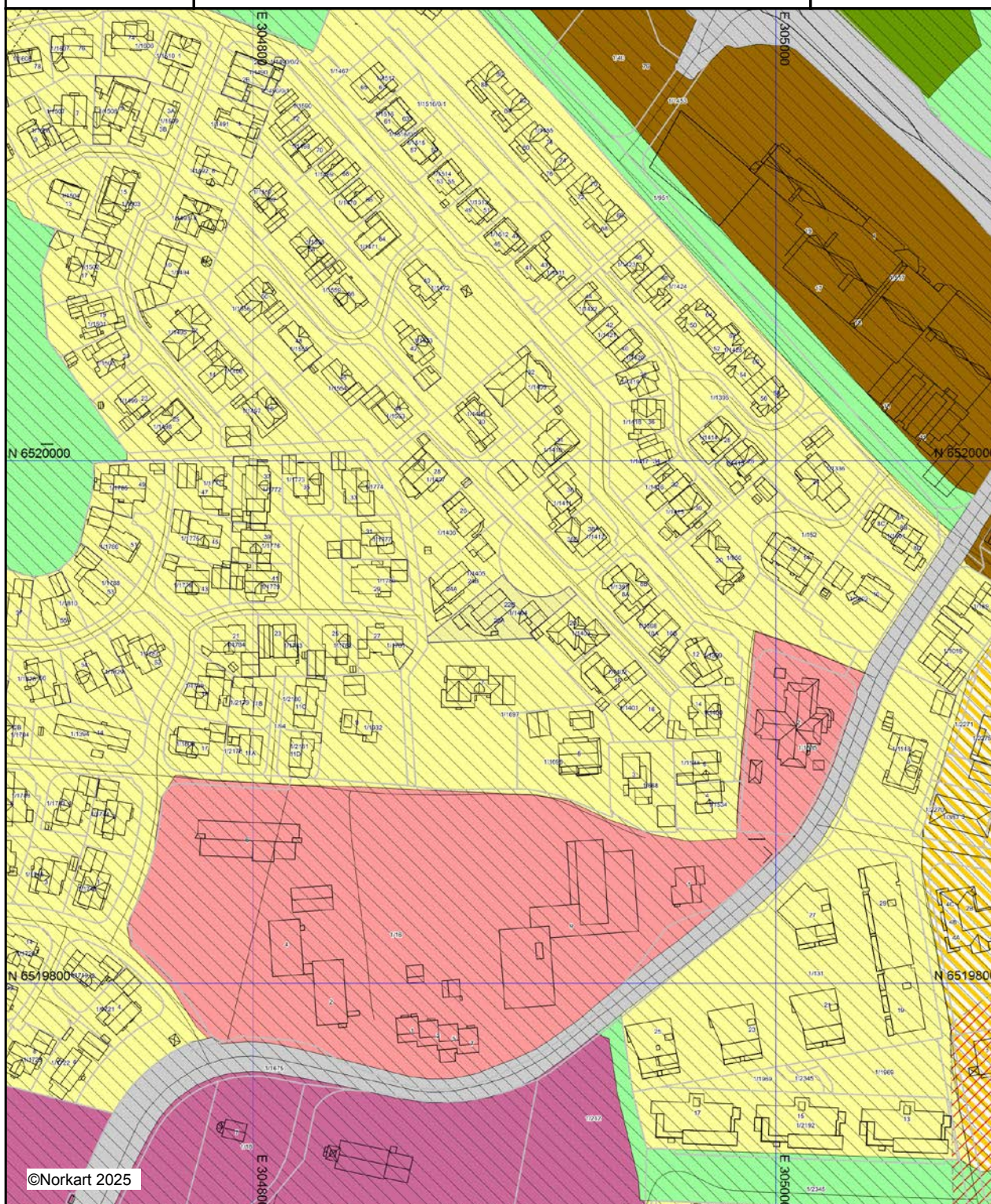
Adresse:

Dato: 11.02.2025

Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025


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

Tegnforklaring



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

-  Bustader - noverande
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Forretningar - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Idrettsanlegg - framtidig
-  Grav- og urnelund - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande




Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande





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

-  Turdrag - noverande
-  Park - noverande










Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitt hensynsone - omsyn GrønstrukturH540

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Hovudveg tunnel - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Påskrift områdenamn

Nabolagsprofil

Kleppevarden 22A - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Klepp kyrkje Linje 58	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.7 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 25.5 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	17 min 1.2 km
Kleppe ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	11 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	8 min
---------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

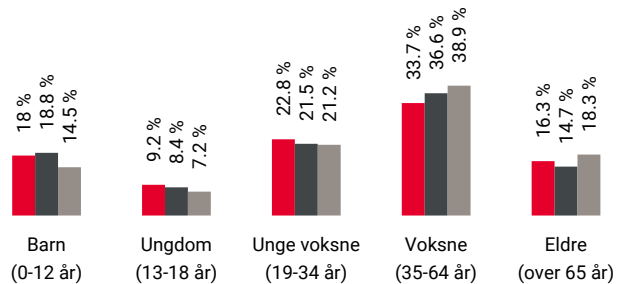
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppevarden	2 302	1 041
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	13 min 0.9 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	13 min 0.9 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Klepp PostNord	6 min 0.4 km
Coop Extra Kleppekrossen Post i butikk	6 min 0.5 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

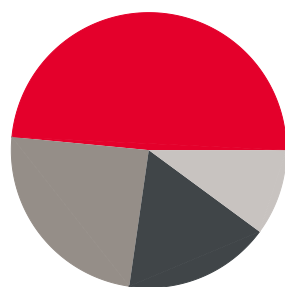
⚽ Jæren folkehøgskule - sandvolleyball... 4 min 🚶
Sandvolleyball 0.2 km

⚽ Skulehagen - ballbane 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 MOVA Klepp 12 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 10 min 🚶

Boligmasse



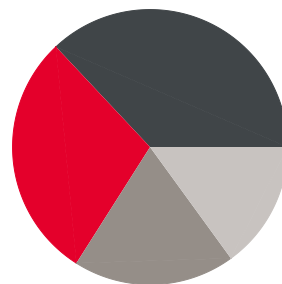
■ 48% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 24% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester

📦 Jærhagen 12 min 🚶

📦 Klepp apotek 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

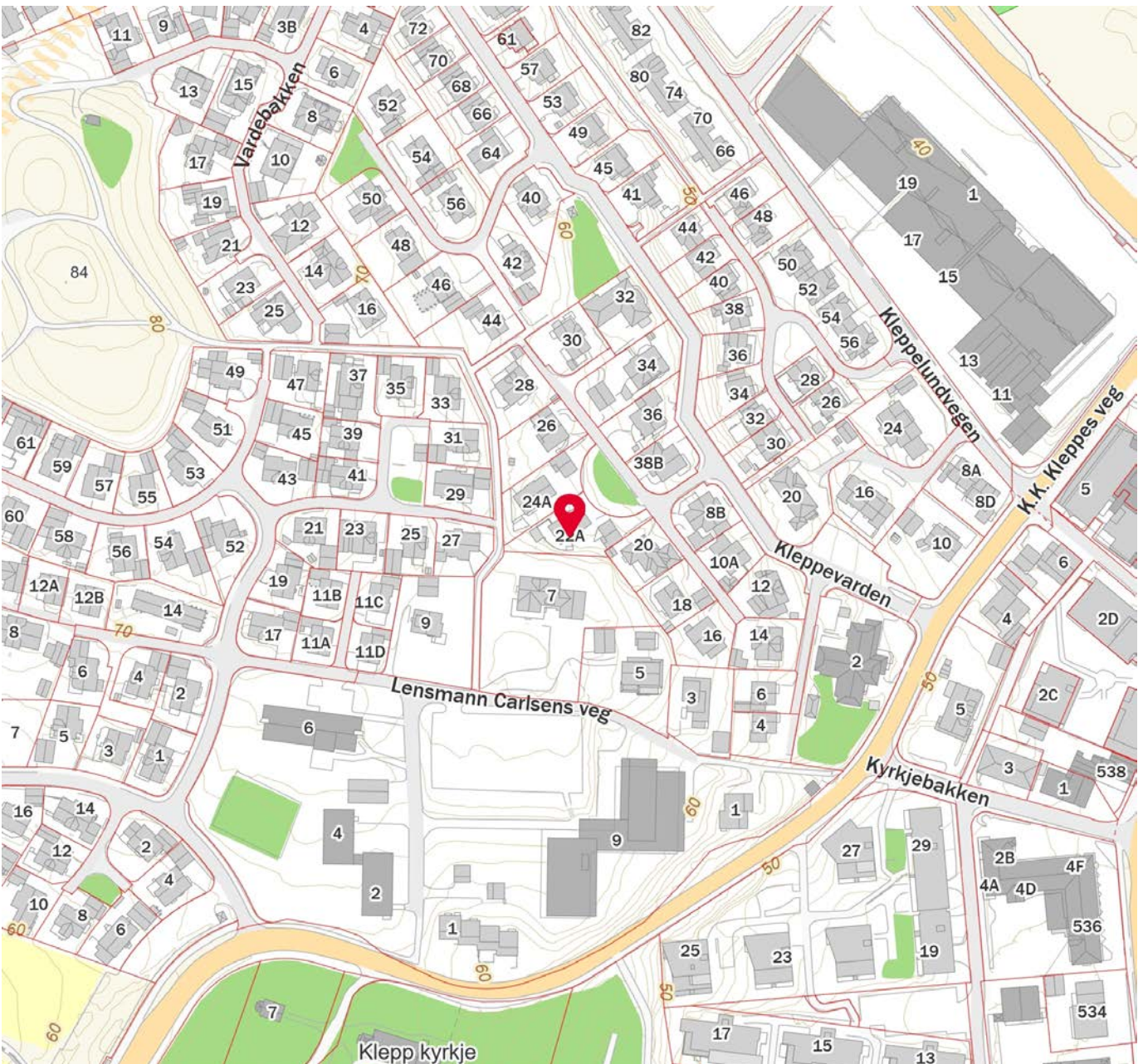
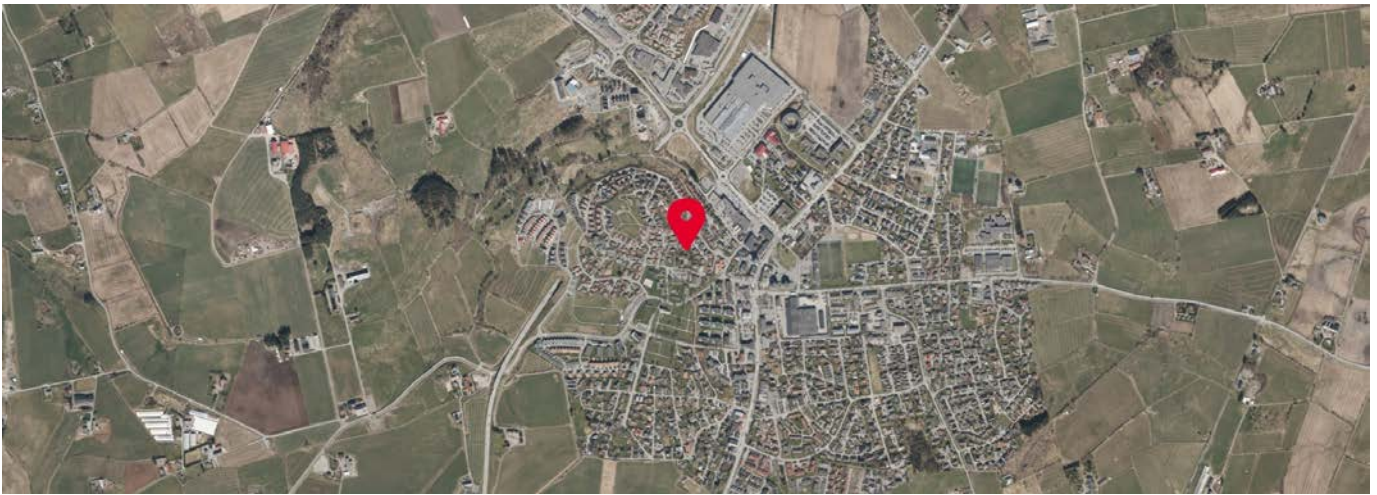



0% 46%

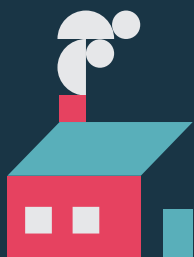
■ Kleppevarden
■ Kleppe/Verdalen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangemeter 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kleppevarden 22A
4350 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre