

# aktiv.



Utsikten 11, 4353 KLEPP STASJON

**Moderne enebolig med  
Dobbel garasje og carport!  
Flott beliggenhet på endetomt  
med stort gårdsrom.**





Eiendomsmegler MNEF

**Steinar Stokka**

**Mobil** 46 59 59 69

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jæren**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 628 490,-  
**Selger:** Neil Olsen  
Kate Iren Edland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 142/200 kvm  
**Tomtstr.:** 541.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 436  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1403240286

## Her bor du i trivelige omgivelser i blindvei på endetomt.

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, 3 soverom og bad.
2. etasje: Stue/spisestue/kjøkken og soverom.

Dobbel garasje

Carport

Sportsbod ved carport på ca. 8 kvm.

Sportsbod i hagestue ca. 3 kvm.

Kort fortalt:

- Flott beliggenhet på endetomt i blindvei
- Stort gårdsrom, dobbel garasje og carport
- Lettstelt med asfaltert gårdsrom og singlet uteareal
- Uteområde kan tilpasset etter behov - mulighet for stort areal med plen
- God og praktisk planløsning
- Boligen har 4 soverom eller 3 soverom og 2 stuer.
- Stue og kjøkken med ekstra takhøyde og store vindusflater
- Lekker gasspeis i stue
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Gangavstand til skole og barnehage
- Kort avstand til togstasjon

Velkommen til visning!



## Velkommen til Utsikten 11!

Flott og lettstelt enebolig beliggenhet på ende med romslig tomt og terrasse over carport. Dobbel garasje be oppført i 2013 og har to automatiske garasjeporter, den ene med ekstra høyde







# Lettstelt uteområde

I andre etasje har man terrasse med fin utsikt og gode solforhold

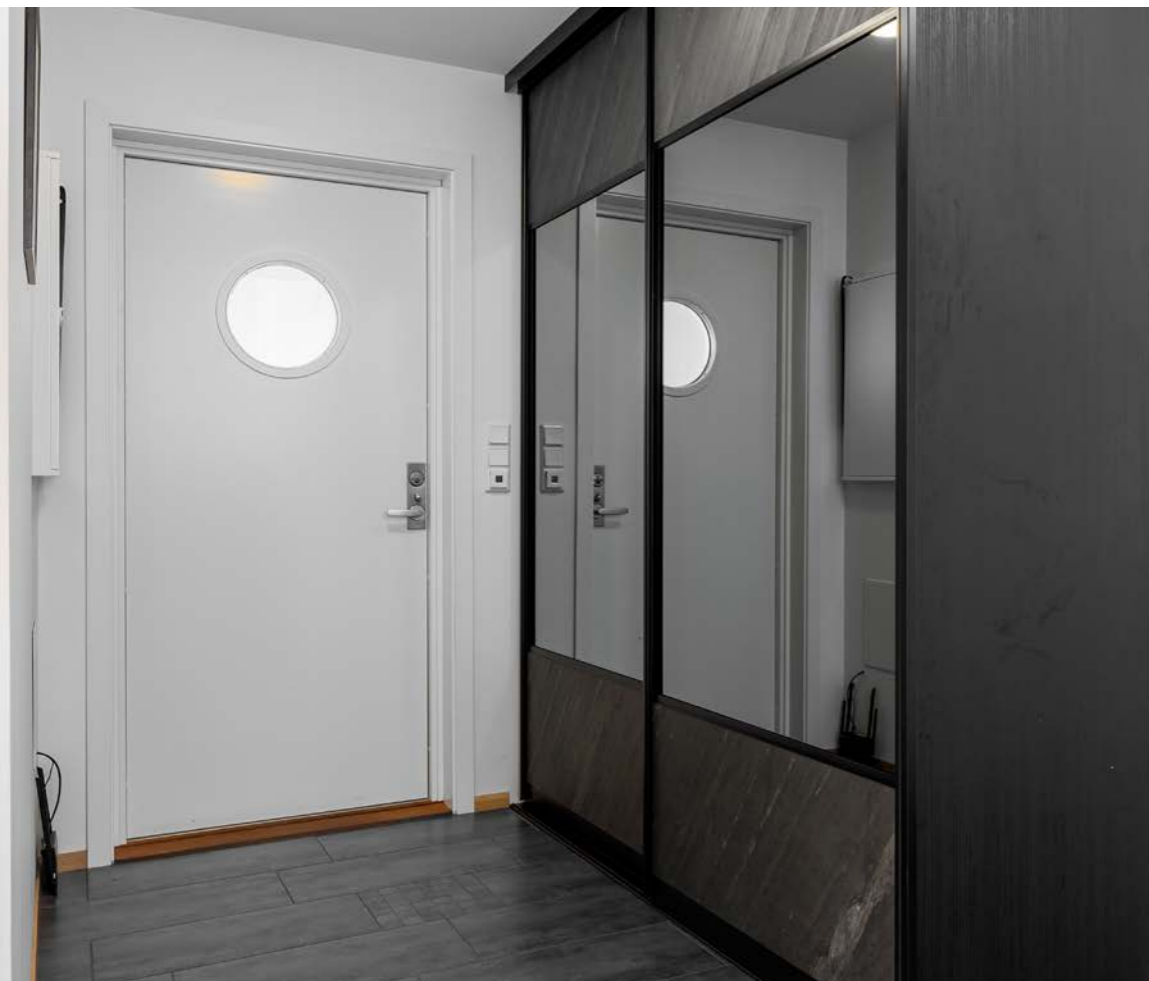
Deler er bygget som hagestue (ikke godkjent). Bod like ved for oppbevaring av hagemøbler/puter ol.





# Innhold:

1. etasje: Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, 3 soverom og bad.
2. etasje: Stue/spisestue/kjøkken og soverom.





# 3 soverom

Hovedsoverom - god oppbevaring  
av klær i skyvedørsgarderobe.





# Romslig bad

Vegghengt toalett, dusj og servant  
med god oppbevaringsplass.

Det er tilrettelagt for montering av badekar.

Gjestetoalett



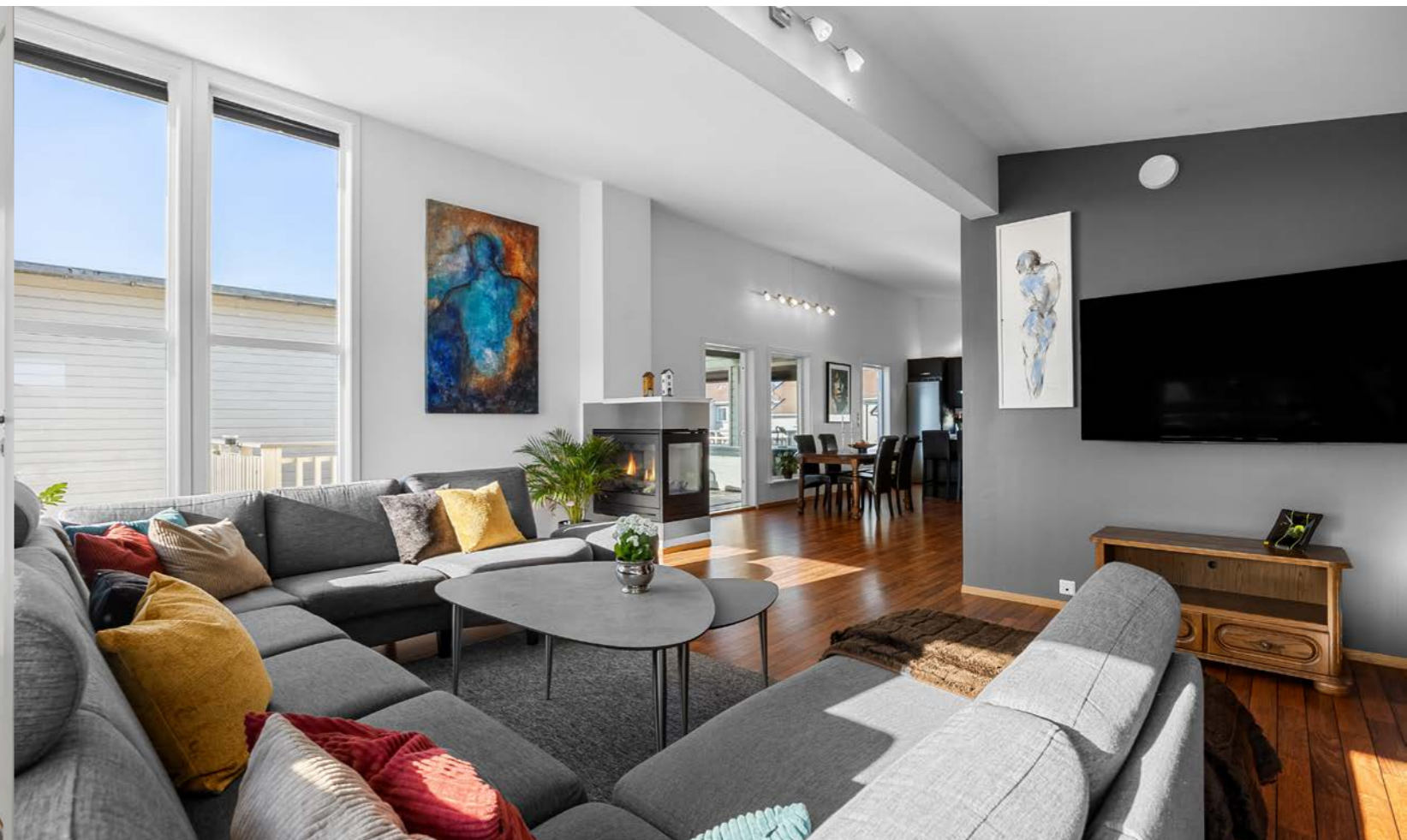
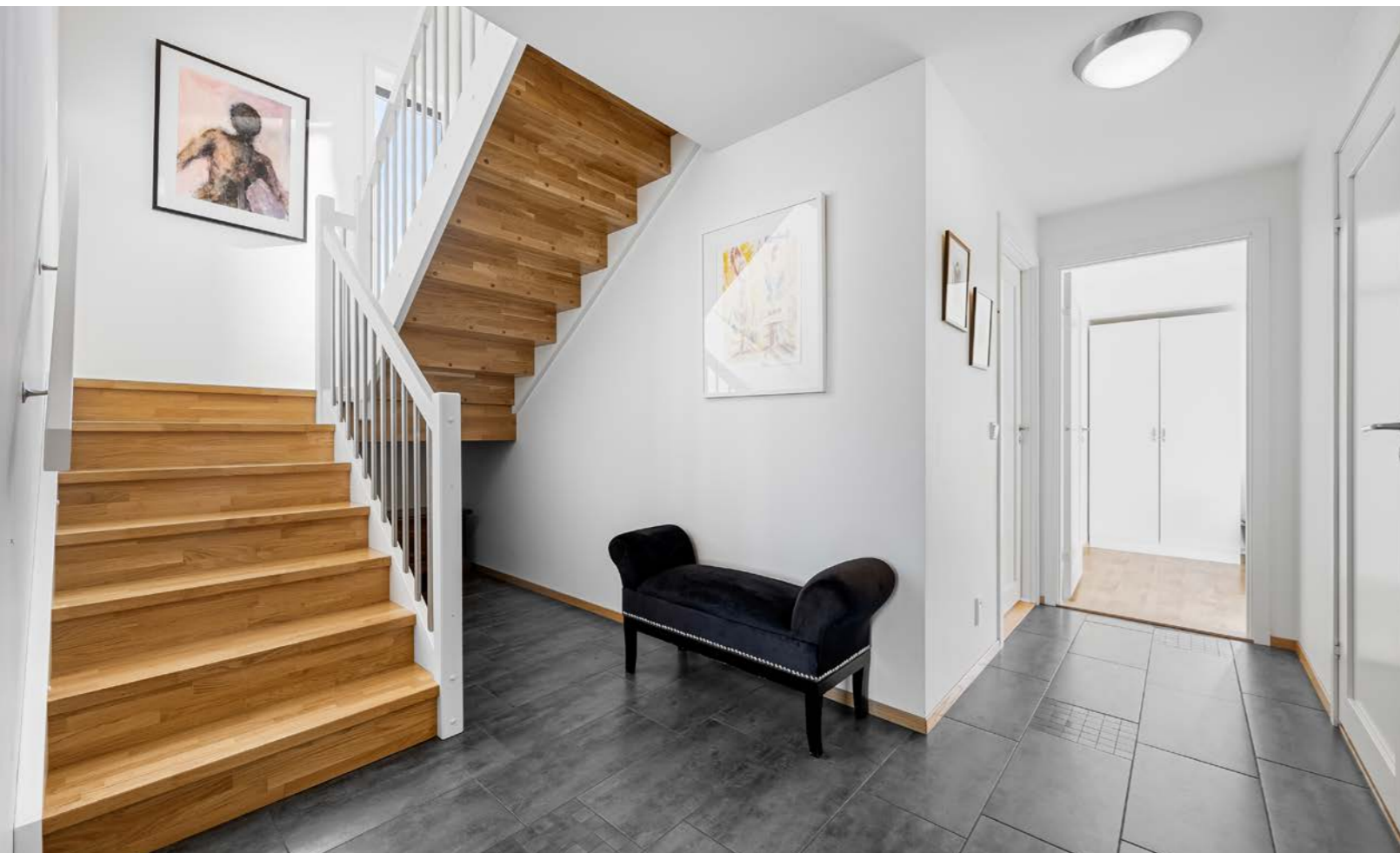


# Andre etasje

Stue og kjøkken med ekstra takhøyde.

Store vindusflater.

Lekker gasspeis i stue.









# Praktisk U-formetkjøkken

Kjøkken med god skap- skuffe- og benkeplass.

Kjekk barløsning for enkle måltider.

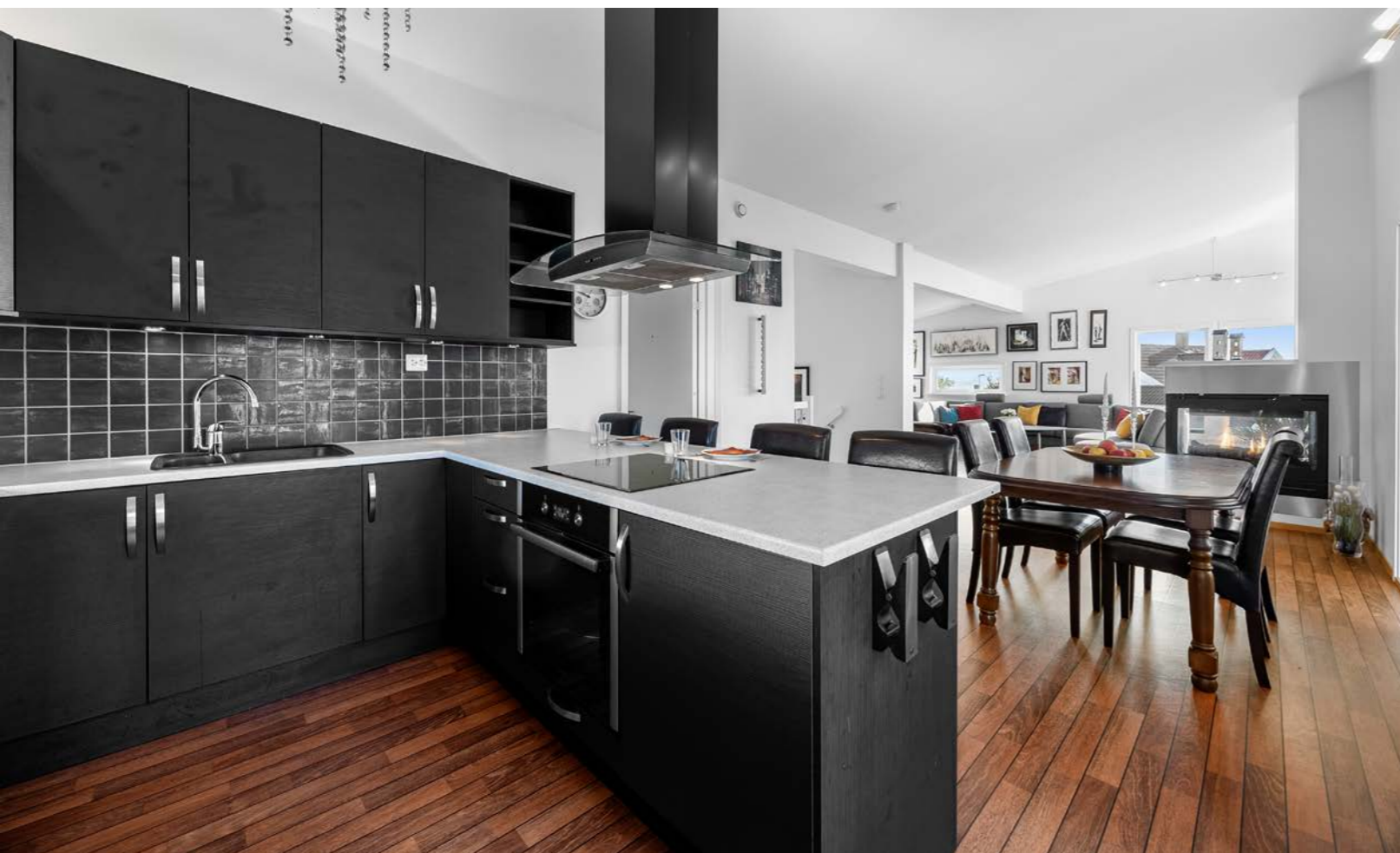
Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.







Soverom i andre etasje





# Plantegning

1. etasje

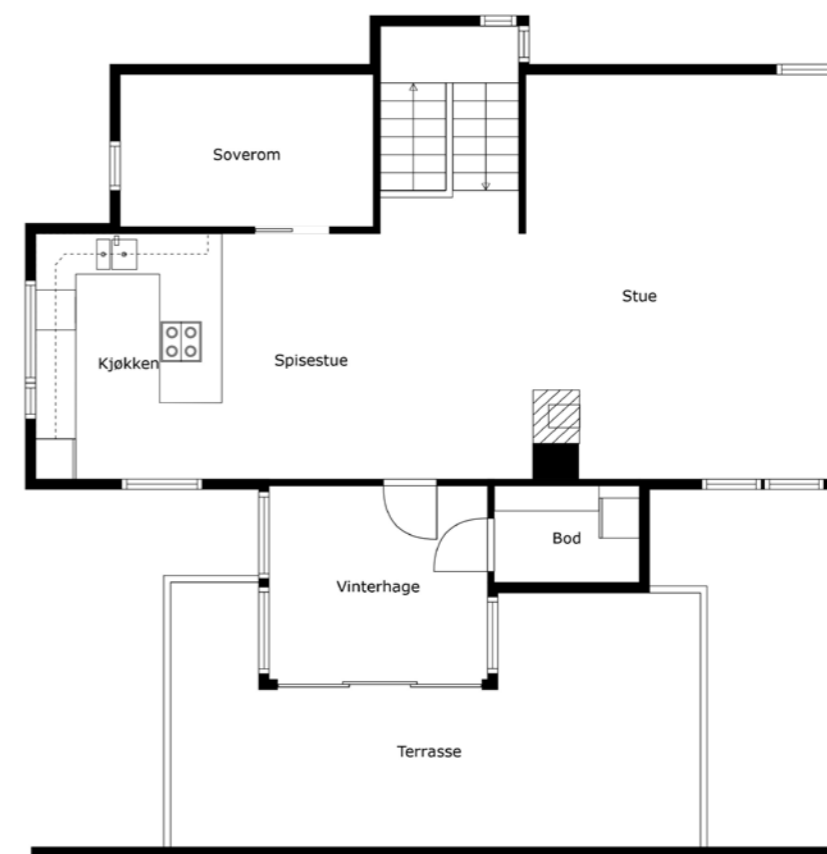


Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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

# Plantegning

1. etasje



Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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





Uteområdet er singlet opp, men kan gjøres om til hage/  
plen. Ellers hekk på hageside.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 142 m<sup>2</sup>

BRA - e: 48 m<sup>2</sup>

BRA - b: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, 3 soverom og bad.

BRA-e: 8 37 m<sup>2</sup> Sportsbod Garasje

BRA-b: 10 m<sup>2</sup> Veranda

#### 2. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Stue/spisestue/kjøkken og soverom.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

#### 2. etasje

Innglasset balkong -10m2 -BRA-b, ble oppført i 2022, og er i følge eier ikke byggesøkt.

Balkong - 28 m2 - TBA

Utvendig bod på balkong - 3 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

#### 1. etasje

Utvendig bod - 8 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknader:

-Saltutslag ringmur, tyder på at ringmur trekker fukt, og eller kondenserer pga. manglende ventilering.  
-Stedvis avskalling/bruskmerker i gipsplater på vegg.

-Dør til bod har behov for justering.

Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport- 23 m2

Overbygget gang/passasje ved entre - 9 m2.

Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

541.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent og lettstelt opparbeidet med stort asfaltert gårdsrom. Uteområdet er singlet opp, men kan gjøres om til hage/plen. Ellers hekk på hageside.

### Beliggenhet

Her bor du svært sentralt på Jæren! Området er rolig og fredelig. Kort avstand til jernbanestasjon gjør at det er enkelt å komme seg til Stavanger i nord og Egersund.

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

Det er kort avstand til skole, som for eksempel



Engelsvoll skule og barnehage. Nærmeste butikk er Coop Extra Klepp Stasjon som har post i butikk. Engelsvoll ballbinge er også i nærheten for de som ønsker å være aktive.

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

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utdrag fra takstrappport: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler og sementplater. Trebjelkelag mellom etasjer. Pulttak/flatt tak som er tekket ned papp. Tak nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass. Boligen generelt fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal bruksslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid,

oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

#### **Innhold**

1. etasje: Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, 3 soverom og bad.

2. etasje: Stue/spisestue/kjøkken og soverom.

Dobbel garasje

Carport

Sportsbod ved carport på ca. 8 kvm

Sportsbod i hagestue ca. 3 kvm

#### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament Oppsummering Skadet beslag/avskaling hjørne på ringmur nord/vest. Eller ingen spesielle merknader registrert. Anbefalte tiltak Behandle/tette overgang hjørne nord/vest.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Begrenset tilkomst for kontroll av tekking. Tekking besiktet i innglasset balkong. Målt fall på gulv. Malingslitt rekkverk, stedvis tørkesprekker i overflate terrassebord og stolper rekkverk.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves

til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører i bolig fra byggeåret, noe nedbryting/avskalling i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: Svelling i nedre del av ytterdør mellom bolig/utvendig bod. Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. Balkong dør henger og har behov for mindre justering. Eldre vinduer i innglasset balkong, noe slitasje i overflater. Vindu på soverom 1. etasje nord/vest tar i karm/beslag, behov for mindre justering. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting ytterdør mellom bolig/utvendig bod. Vindu i trapp må påregnes utskiftet på sikt.

Taktekking

Oppsummering:

Taket er tekket med papp fra byggeåret. Merknad: Noe mose i toppbelegget enkelte steder. -Ujevn papp, noe vannansmaling omliggende sluk på flatt tak tilknyttet utvendig bod. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak:

Fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Nærmere kontroll av tekking over utvendig bod på balkong. Anbefaler på generelt grunnlag kontroll i overgang taktekking/takhetter på tak.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører i bolig fra byggeåret, noe nedbryting/avskalling i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: Svelling i nedre del av ytterdør mellom bolig/utvendig bod. Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. Balkong dør henger og har behov for mindre justering. Eldre vinduer i innglasset balkong, noe slitasje i overflater. Vindu på soverom 1. etasje nord/vest tar i karm/beslag, behov for mindre justering. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting ytterdør mellom bolig/utvendig bod. Vindu i trapp må påregnes utskiftet på sikt.

Taktekking

Oppsummering:

Taket er tekket med papp fra byggeåret. Merknad: Noe mose i toppbelegget enkelte steder. -Ujevn papp, noe vannansmaling omliggende sluk på flatt tak tilknyttet utvendig bod. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak:



Fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.  
Nærmere kontroll av tekking over utvendig bod på balkong. Anbefaler på generelt grunnlag kontroll i overgang taktekking/takhetter på tak.

#### Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Ulyd i vifte, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Nærmere kontroll/utbedring av ulyd i vifte.

#### Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Mindre svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen behov for tiltak. Dusjdør har behov for mindre justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Eventuelt vurdere å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

#### Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfiberbeleg, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

Forhold som har fått TG3:

#### Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning fra byggeåret, varierende stand. Hovedsakelig normal slitasje, med begynnende nedbrytning, og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt. Drens/luftespalte over vannbord er mindre en anbefalt. -Registrert råte i deler av kledning mot hjørner, og listverk mot vannbord, dette kan trolig tilbakeføres til manglende behandler av endevend ved oppføring samt manglende utluftning i kasser/tak. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng. -Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. -Ventil heter på yttervegg er montert uten kappe. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Råteskadet trekledning/listverk må skiftes ut.

#### Takkonstruksjon

Oppsummering:

Mangelfull lufting i takutstikk, samt tett montert beslag.

Anbefalte tiltak:

Opprette lufting, skifte beslag. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering må etableres

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Mangelfull lufting i takutstikk, samt tett montert beslag.

Anbefalte tiltak:

Opprette lufting, skifte beslag. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering må etableres

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

God parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje og carport.

#### Diverse

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.

## Energi

#### Oppvarming

-Gasspeis i stue.

-Varmekabler i gang, bi-inngang/vaskerom, gjestetoalett og bad.

#### Energikarakter

C

#### Energifarge

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 490 000

#### Kommunale avgifter

Kr 8 955

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 100 604

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær



Kr 4 182 294

#### Formuesverdi sekundær år 2022

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, 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

140/830

#### Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ikke noe aktivt styre da hver eierseksjon sørger for sitt eget vedlikehold og forsikring av egen bolig. Hverken vedtekter eller regnskap er fremlagt for megler.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 436, seksjonsnummer 6 i Klepp kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/10/436/6:

05.01.2010 - Dokumentnr: 2046 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ke Nett AS

Org.nr: 977 285 712

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Overført fra: Knr:1120 Gnr:10 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2010 - Dokumentnr: 2046 - Bestemmelse om

gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:10 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2010 - Dokumentnr: 318481 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 140/830

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.10.2010.

Ferdigattesten gjelder 6 eneboliger med carport.

Det foreligger også ferdigattest på garasje datert

08.08.2024. Det foreligger godkjente tegninger på

garasje datert 27.09.2012.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger godkjente tegninger på hagestue i andre etasje og bruksendringen er ikke godkjent. Det er montert toalett i garasje som ikke viser på tegninger og heller ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen

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

Hagestue er bygget av selger, den er bygget med både nytt og gjenbrukt materialer.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2010.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommer er regulert til boligformål.

Reguleringsplan/bygningsplan: Kvednadalen felt KS1, formål:

Område for boliger med tilhørende anlegg.

Vedtaksdato: 21.05.2002.

Kommuneplan: Klepp, formål: Boliger for periode 2022-2033.

#### 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 boplikt på eiendommen.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odell 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.

Ønsket overtakelsestidspunkt bør fremkomme i budskjema.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 490 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
137 250 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

-----  
138 490 Omkostninger totalt  
153 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
156 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
5 628 490 Totalpris. inkl. omkostninger  
5 643 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
5 646 390 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 138 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om



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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 49 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag, samt

alle sine kostnader i forbindelse med oppdraget.

#### Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka  
Eiendomsmegler MNEF  
steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

#### Ansvarlig megler

Steinar Stokka  
Eiendomsmegler MNEF  
steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

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

#### Salgsoppgavedato

13.09.2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240286	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kate Iren Edland	Neil Olsen
Gateadresse	
Utsikten 11	
Poststed	Postnr
KLEPP STASJON	4353
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	4206329

#### 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: KIE, NO

Document reference: 1403240286



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 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
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

Nytt vindu på kjøkken i juni 2024 Påbygg av vinterhage i 2022 Dobbel garasje bygget i 2013 av huseier

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kate Iren Edland	8e87eb0153614249b755d8 75623a04581da94f9e	28.08.2024 14:40:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Neil Olsen	32d846bb58d81815f38445 aad9f1a736a8b9b308	28.08.2024 14:42:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240286

Document reference: 1403240286

- 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>



# Utsikten 11 4353 KLEPP STASJON

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

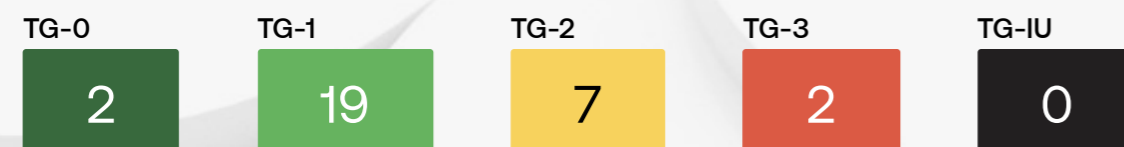
Byggeår: 2010

BRA: 200 m<sup>2</sup>

BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 omfang, 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/22592>

### 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

#### Yttervegger

##### Oppsummering

- Utvendig kledning fra byggeåret, varierende stand.
- Hovedsakelig normal slitasje, med begynnende nedbrytning, og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.
- Drens/luftespalte over vannbord er mindre en anbefalt.
- Registrert råte i deler av kledning mot hjørner, og listverk mot vannbord, dette kan trolig tilbakeføres til manglende behandler av endeved ved oppføring samt manglende utluftning i kasser/tak.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Ventil heter på yttervegg er montert uten kappe.

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

##### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Råteskadet trekledning/listverk må skiftes ut.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Takkonstruksjon

##### Oppsummering

Mangelfull lufting i takutstikk, samt tett montert beslag.

##### Anbefalte tiltak

Opprette lufting, skifte beslag.  
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.  
Lufting/ventilering må etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Skadet beslag/avskaling hjørne på ringmur nord/vest.  
Eller ingen spesielle merknader registrert.

##### Anbefalte tiltak

Behandle/tette overgang hjørne nord/vest.



## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.  
Begrenset tilkomst for kontroll av tekking. Tekking besiktet i innglasset balkong. Målt fall på gulv.  
Malingslitt rekkverk, stedvis tørkesprekker i overflate terrassebord og stolper rekkverk.

### Anbefalte tiltak

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

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører i bolig fra byggeåret, noe nedbryting/avskalling i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Svelling i nedre del av ytterdør mellom bolig/utvendig bod.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Balkong dør henger og har behov for mindre justering.
- Eldre vinduer i innglasset balkong, noe slitasje i overflater.
- Vindu på soverom 1. etasje nord/vest tar i karm/beslag, behov for mindre justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Utskifting ytterdør mellom bolig/utvendig bod.  
Vindu i trapp må påregnes utskiftet på sikt.

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med papp fra byggeåret.  
Merknad:  
-Noe mose i toppbelegget enkelte steder.  
-Ujevn papp, noe vannansmaling omliggende sluk på flatt tak tilknyttet utvendig bod.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

### Anbefalte tiltak

Fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.  
Nærmere kontroll av tekking over utvendig bod på balkong.  
Anbefaler på generelt grunnlag kontroll i overgang taktekking/takhetter på tak.

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.  
Ulyd i vifte, anbefaler nærmere kontroll.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av ulyd i vifte.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.  
Mindre svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen behov for tiltak.  
Dusjdør har behov for mindre justering.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.  
Eventuelt vurdere å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

## Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Lav oppbrett/sokkel omliggende rørøppstikk i gulv.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.  
Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Sillikonere omliggende rørøppstikk i gulv.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 3.9.2024 Rapportdato: 10.9.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Kate Iren Edland Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Navn: Neil Olsen Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland Telefon: 902 97 450  
Firma: Duo Takst AS Epost: KV@DUOTAKST.NO  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom boliger.

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.

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: Utsikten 11, 4353 Klepp stasjon  
Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 10 Bruksnr: 436 Festenr:  
Seksjonsnr: 6 Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 2010 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler og sementplater. Trebjelkelag mellom etasjer. Pulttak/flatt tak som er tekket ned papp. Tak nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen generelt fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	84	71	3	10	28
1. etasje	79	71	8	0	0
Garasje	37	0	37	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>200</b>	<b>142</b>	<b>48</b>	<b>10</b>	<b>28</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	71	71	0	Stue/spisestue/kjøkken og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	71	71	0	Entre/gang, vaskerom/bi-inngang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	37	0	37		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>179</b>	<b>142</b>	<b>37</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

### 2.etasje

Innglasset balkong -10m2 -BRA-b, ble oppført i 2022, og er i følge eier ikke byggesøkt.

Balkong - 28 m2 - TBA

Utvendig bod på balkong - 3 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

### 1.etasje

Utvendig bod - 8 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

#### Merknader:

-Saltutslag ringmur, tyder på at ringmur trekker fukt, og eller kondenserer pga. manglende ventilering.

-Stedvis avskalling/bruskmerker i gipsplater på vegg.

-Dør til bod har behov for justering.

Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport- 23 m2

Overbygget gang/passasje ved entre - 9 m2.

Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.	
Terreng omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Terreng 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.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Skadet beslag/avskaling hjørne på ringmur nord/vest. Eller ingen spesielle merknader registrert.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behandle/tette overgang hjørne nord/vest.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglasset balkong oppført på balkong, konstruksjon er ikke forankret i gulvkonstruksjon/tekking.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Begrenset tilkomst for kontroll av tekking. Tekking besiktet i innglasset balkong. Målt fall på gulv. Malingslitt rekkverk, stedvis tørkesprekker i overflate terrassebord og stolper rekkverk.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

### 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glass i vindu på kjøkken skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værlitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer og dører i bolig fra byggeåret, noe nedbryting/avskalling i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Svelling i nedre del av ytterdør mellom bolig/utvendig bod.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Balkong dør henger og har behov for mindre justering.
- Eldre vinduer i innglasset balkong, noe slitasje i overflater.
- Vindu på soverom 1. etasje nord/vest tar i karm/beslag, behov for mindre justering.

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

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

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting ytterdør mellom bolig/utvendig bod.

Vindu i trapp må påregnes utskiftet på sikt.

### 6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-3
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, varierende stand.</p> <p>-Hovedsakelig normal slitasje, med begynnende nedbrytning, og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.</p> <p>-Drens/luftespalte over vannbord er mindre en anbefalt.</p> <p>-Registrert råte i deler av kledning mot hjørner, og listverk mot vannbord, dette kan trolig tilbakeføres til manglende behandler av endeved ved oppføring samt manglende utluftning i kasser/tak.</p> <p>-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</p> <p>-Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.</p> <p>-Ventil heter på yttervegg er montert uten kappe.</p> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Råteskadet trekledning/listverk må skiftes ut.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
<p>Takrenner og nedløp av aluminium, normal slitasje i overflater, påregnelig med noen små lekkasjer i skjøter.</p> <p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-3</b>
Mangelfull lufting i takutstikk, samt tett montert beslag.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Opprette lufting, skifte beslag.</p> <p>Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.</p> <p>Lufting/ventilering må etableres.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Oppsummering av takteking	TG-2
<p>Taket er tekket med papp fra byggeåret.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Noe mose i toppbelegget enkelte steder.</li> <li>-Ujevn papp, noe vannansmaling omliggende sluk på flatt tak tilknyttet utvendig bod.</li> </ul> <p>Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.</p> <p>Nærmere kontroll av tekking over utvendig bod på balkong.</p> <p>Anbefaler på generelt grunnlag kontroll i overgang takteking/takhetter på tak.</p>	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
2.etasje	Ved enkelte nivellering ved laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i stue/kjøkken.
1.etasje	Ved enkelte nivellering ved laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på soverom ved bad. Ved enkelte nivellering ved laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på soverom ved trapp øst.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Toppdekker og overflater i bolig i normal stand iht. alder.</p> <p>Stedvis noe mindre riss/krakelering i innvendig hjørner.</p> <p>Noe spenninger og bruksmerker i toppdekker, påregnlige normalt.</p> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak /avretting, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør tiltak påregnes.</p>	

## 6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
<p>Gasspeis og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.</p> <p>Eier opplyser at det er utført jevnlig service av anlegget, senest 2023.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p>	

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med mørk brun slette fronter og grå laminert benkeplate.</p> <p>Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, mindre bruksmerker registrert.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate.</li> <li>-Enkelte fronter har behov for mindre justering.</li> <li>-Begynnende svelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.</li> </ul> <p>Generell info:</p> <p>Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p> <p>Anbefaler montering av komfyrvakt.</p>	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.</p> <p>Ulyd i vifte, anbefaler nærmere kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
<p>Nærmere kontroll/utbedring av ulyd i vifte.</p>	

## 6.13 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?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vindu på mindre soverom ved vaskerom tilfredsstillende størrelse krav til rømning, overordnet krav tilfredsstillende via side liggende rom/ytterdører.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert.	

## 6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Innvendig trapp fra byggeår, mindre bruksmerker registrert, god stand.	

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg. Merknad:</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknad:	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.	

## 6.18 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?	Ja
Byttet bryter og termostat styrer til gulv varme i 2023. - Hatteland Elektriske. Samsvarserklæring ikke fremlagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring fremlagt.	
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.	
<p>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 bygningsakkyndig 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.</p>	

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført service/rens av anlegget i 2023. - Villa Ventilasjon	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.	

## 6.21 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning og opplegg for badekar. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk. 26-28 mm sillikonert dørterskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling. Tg:2 Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Misfarging i innvendig hjørner i dusj. -Misfarging i himling over servant, ingen utslag på fukt.  Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader på synlig opplegg. Belegg synlig ført under klemring.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning og opplegg for badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Mindre svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen behov for tiltak. Dusjdør har behov for mindre justering.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Eventuelt vurdere å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----



Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.22 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt glassfiber strier på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, fordeler skap for vann, ventilasjons aggregat, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran og vannmåler. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 10mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved slukrist. 25-28 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv.  Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader på synlig opplegg. Belegg synlig ført under klemring.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, fordeler skap for vann, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran og vannmåler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.	

### Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.23 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
<p>Innvendige dører med profilert hvit utførelse.</p> <p>Normal slitasje i overflater og låskasser.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarmer.</li> <li>-Påregnelig med mindre justering av dør til bad.</li> </ul>

### 6.24 Øvrig: Garasje 2013 - 37 m2

Beskrivelse
<p>Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.</p> <p>Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanler.</p> <p>Pulttak i tre som er tekket med papp.</p> <p>Takrenner/hedløp i aluminium.</p> <p>Aluminiums port m/port åpner.</p> <p>Garasje oppført av huseier.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Toalett mangler ventilering.</li> <li>-Stedvis misfarging og avskalling i behandlet plate.</li> <li>-Svelling/slitt ytterdør.</li> <li>-Stedvis korrodering i slukrenner foran port.</li> <li>-Noe begrenset tilkomst i garasjen på befaringsdagen.</li> </ul> <p>Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.</p> <p>Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.</p>

### 6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.30 Varmesentral

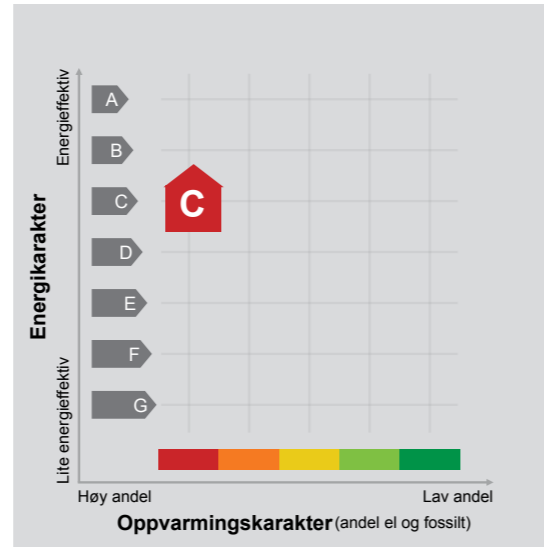
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



# ENERGIATTEST



Adresse	Utsikten 11
Postnummer	4353
Sted	KLEPP STASJON
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	436
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300121106
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22252
Dato	09.09.2024



**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

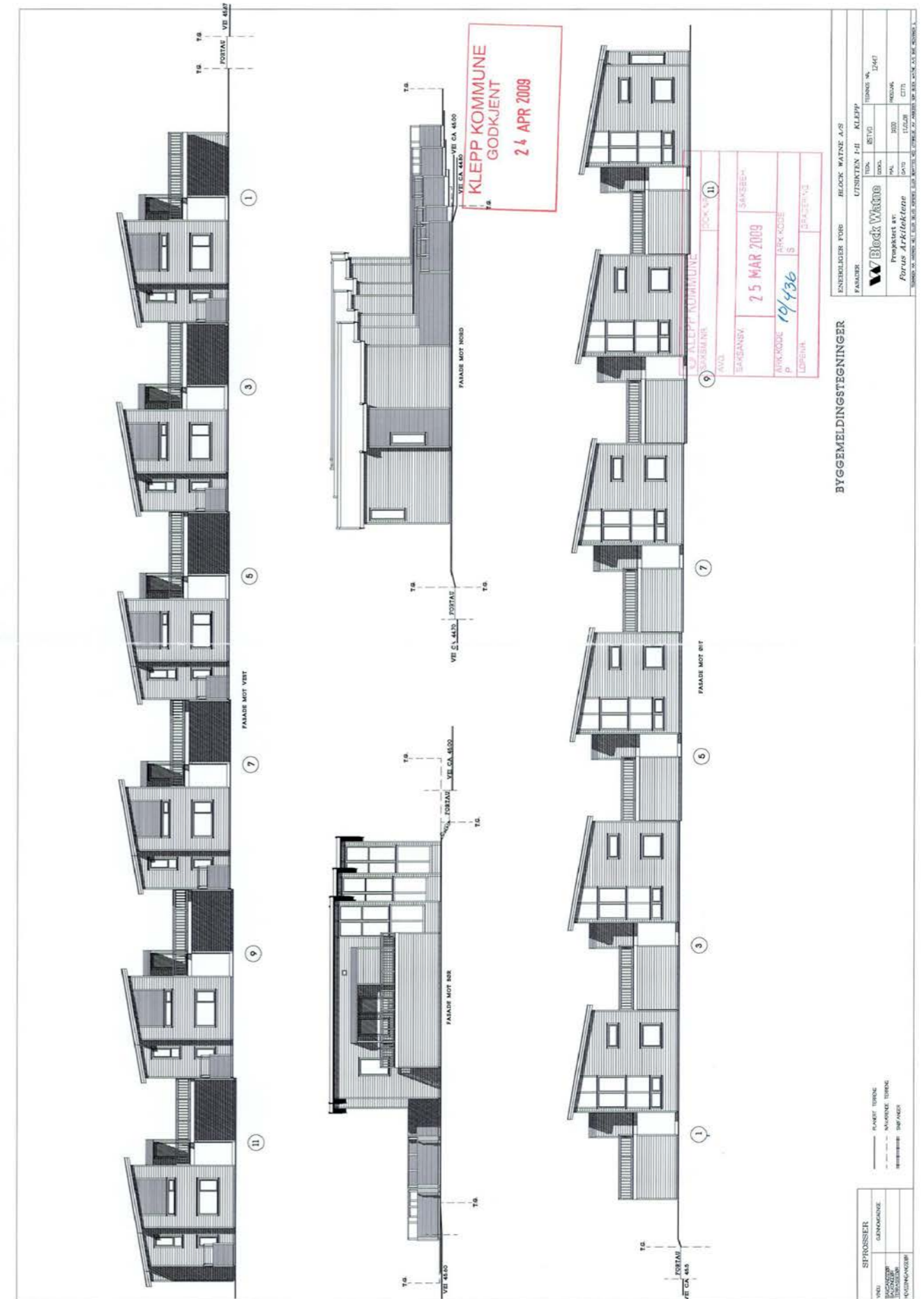
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.











Block Watne AS  
Morenefaret 1

4340 BRYNE

Arkivsaksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
08/590-17	21409/10.	GNR 10/0436	LU/LU/ONL	08.10.2010

**6 ENEBOLIGER M/CARPORT - 10/436 - BLOCK WATNE AS  
FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 23.09.2010 fra Block Watne AS.  
Igangsettingstillatelse er gitt 24.04.2009 i delegert sak 168/09.

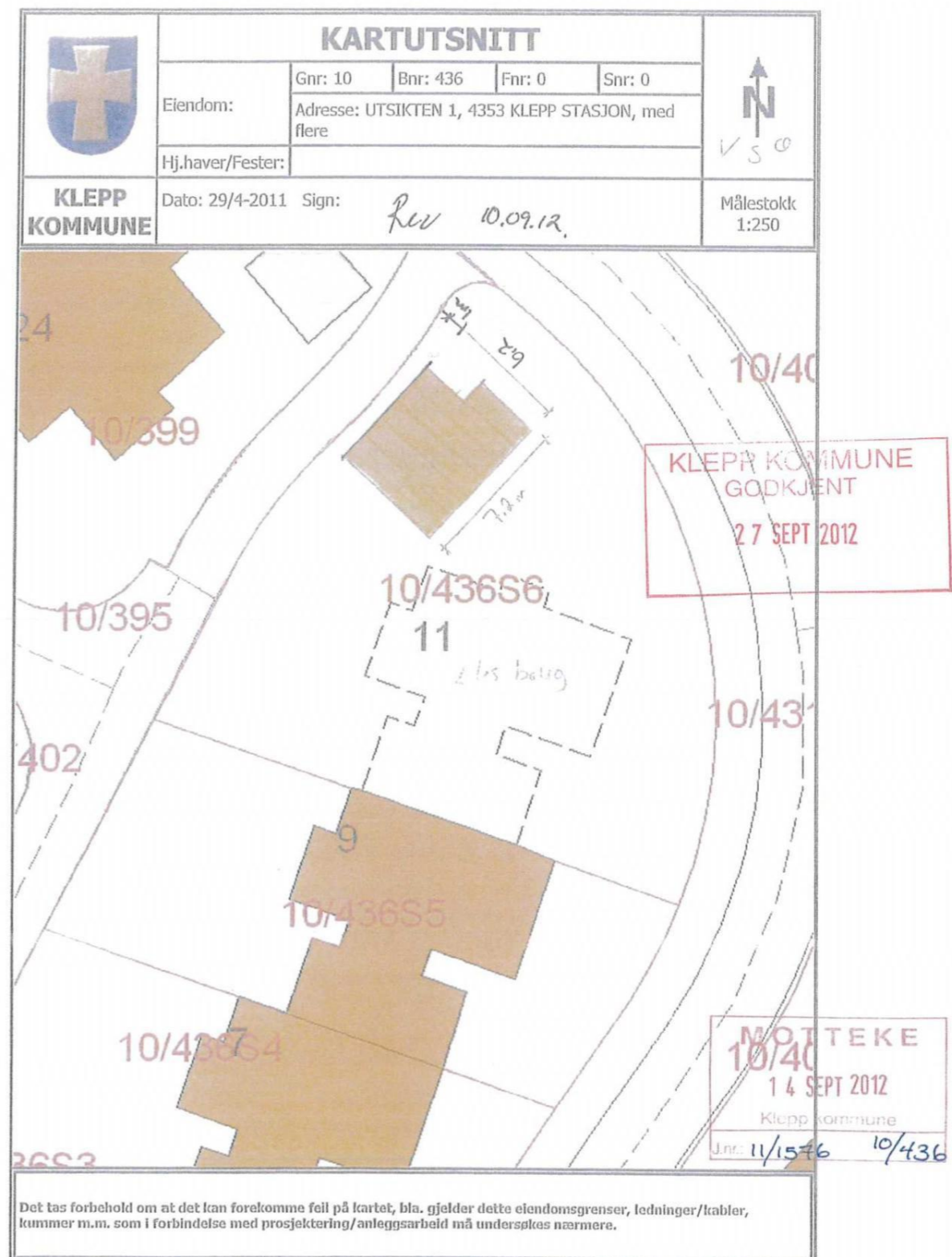
<b>Gjelder:</b>	<b>6 eneboliger med carport</b>
Byggested:	Utsikten 1, 3, 5, 7, 9 og 11, 4353 Klepp stasjon
Tiltakshaver:	Block Watne AS
Ansvarlig søker:	Block Watne AS

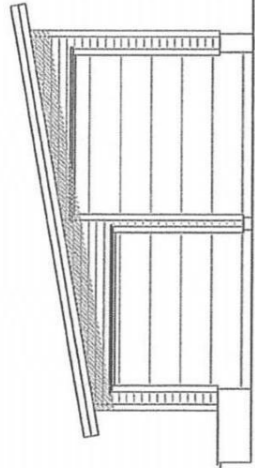
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav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

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

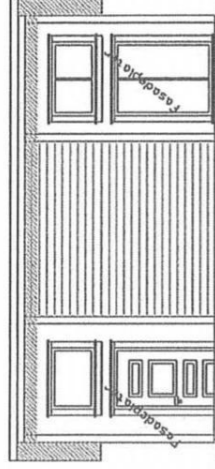
Bygnings- og reguleringsavdelingen.

*Olav Nygård Lindås*  
Olav Nygård Lindås  
byggesaksbehandler

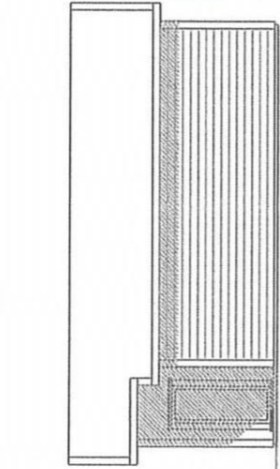




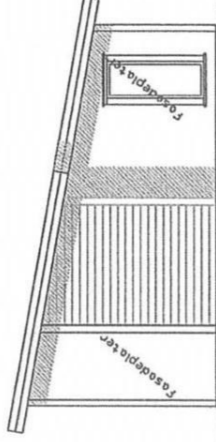
Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst



Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord-øst

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
27 SEPT 2012

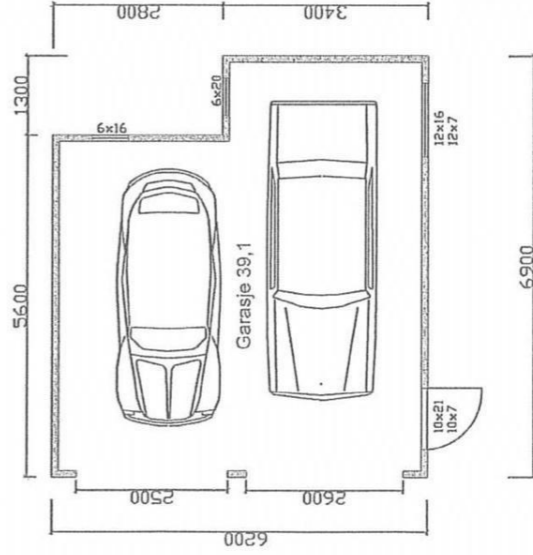


www.joerhus.no

MOTTEKE  
14 SEPT 2012  
Klepp Kommune  
Jnr. 11/1576 10/436

Rev: 10.09.12	
Rev: 25.06.12	
Navn: Neil Olsen og Kote Edland	
Adresse: Kvednaddalen 34, Klepp	
JÆRHUS	Garasje
Mauland	
4340 Bryne	
Tlf: 92859234	
Det: 07.06.11	Gar/Bnr
	10436

Tegningene må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten avtale med rettighetshaver



KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
27 SEPT 2012

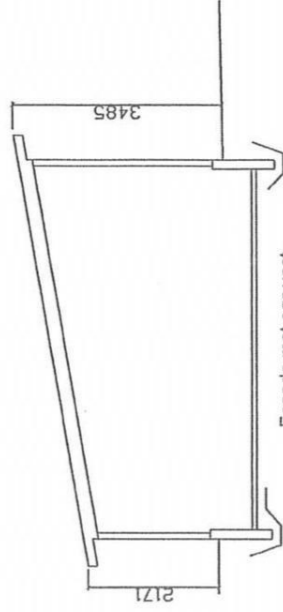


www.joerhus.no

MOTTEKE  
14 SEPT 2012  
Klepp Kommune  
Jnr. 11/1576 10/436

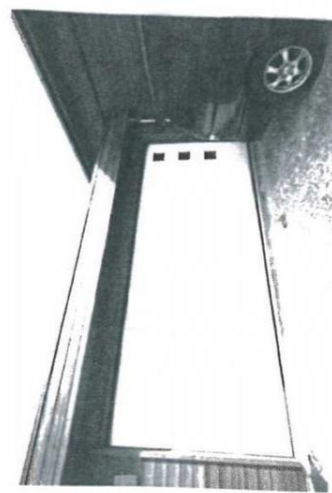
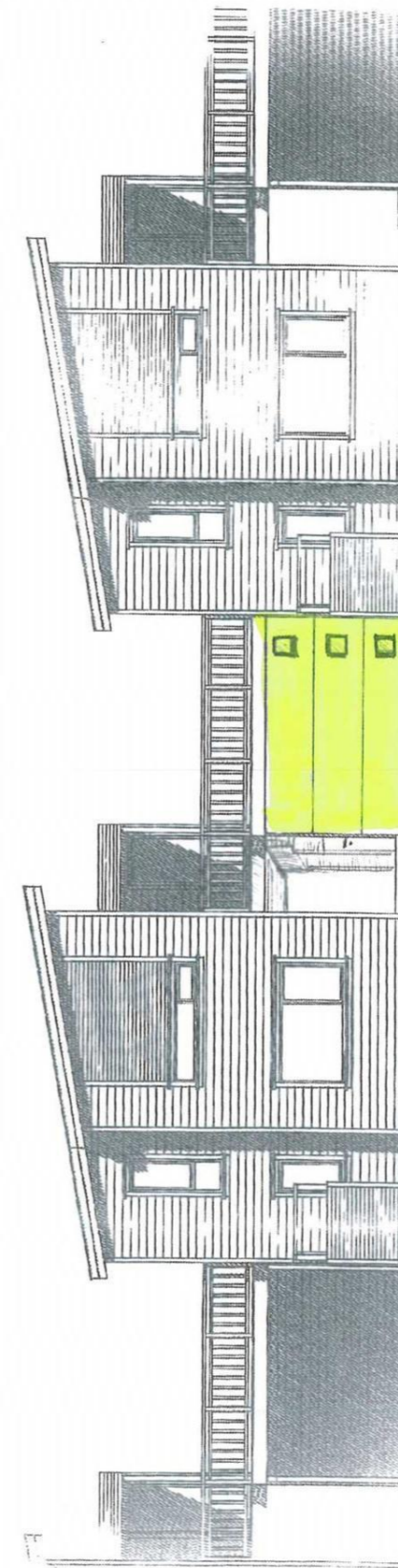
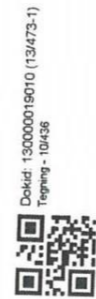
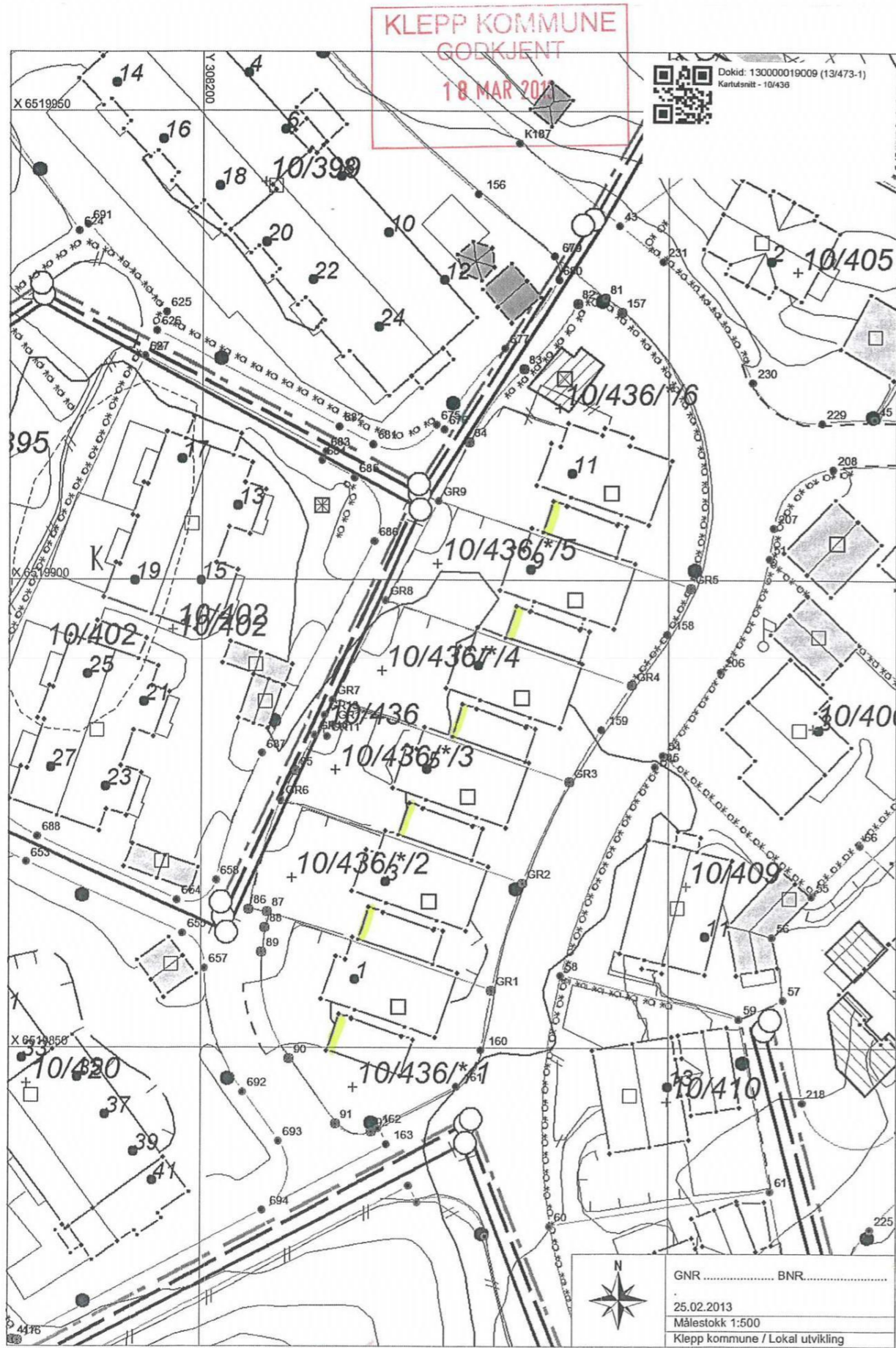
Rev: 10.09.12	
Rev: 25.06.12	
Navn: Neil Olsen og Kote Edland	
Adresse: Kvednaddalen 34, Klepp	
JÆRHUS	Garasje
Mauland	
4340 Bryne	
Tlf: 92859234	
Det: 07.06.11	Gar/Bnr
	10436

Tegningene må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten avtale med rettighetshaver

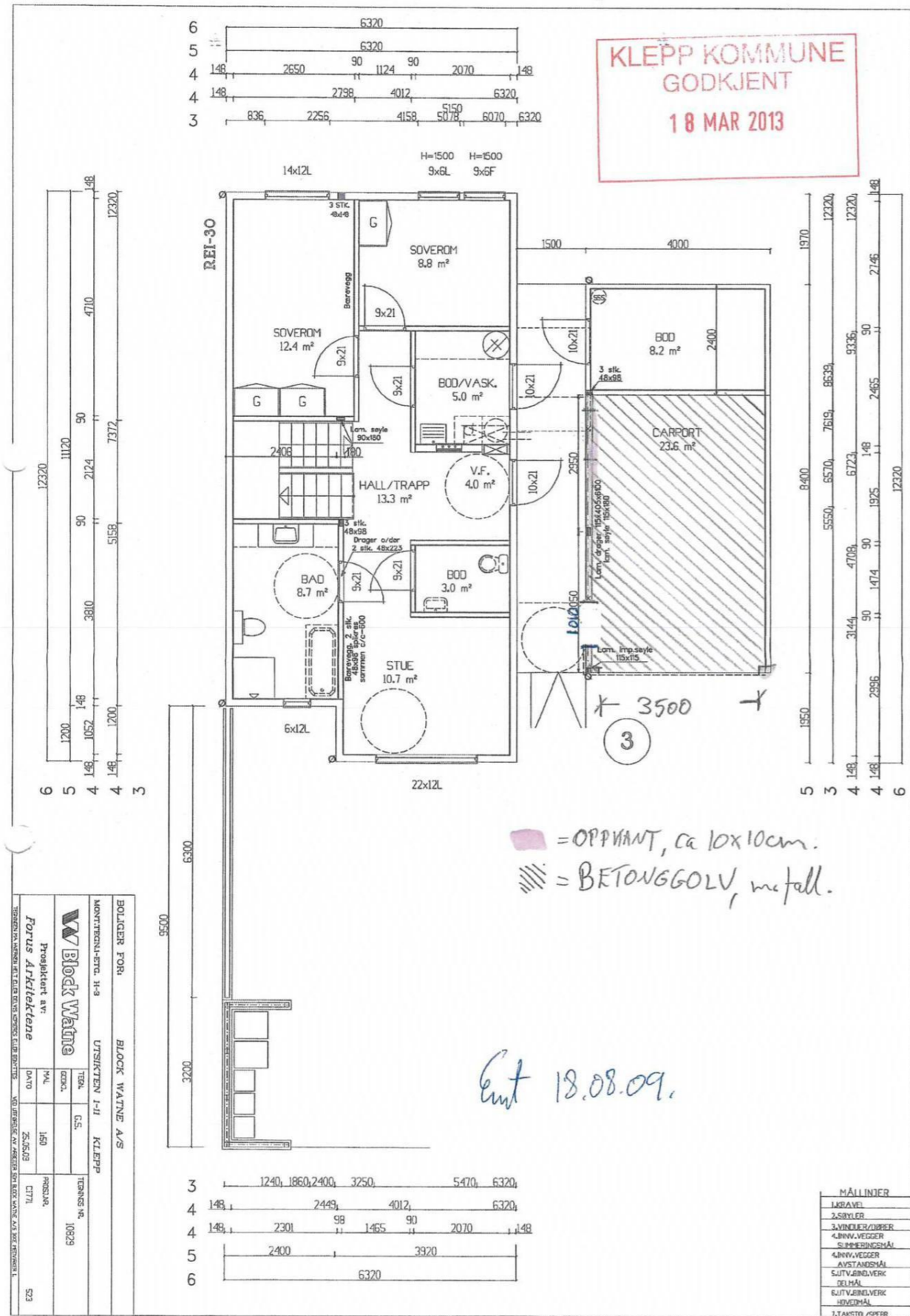


Fasade mot sør-vest









Kate Iren Edland  
 Utsikten 11  
 4353 KLEPP STASJON

Deres ref. Vår ref. Saksbehandler Dato  
 2024/296-2 Oddvar Anfinsen 08.08.2024

**Ferdigattest - Garasje - gnr/bnr 10/436/0/6**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.07.2024. Igangsettingstillatelse er gitt 27.09.2012.

**Tiltak:** Garasje  
 Byggested: Utsikten 11, 4353 Klepp Stasjon  
 Tiltakshaver: Kate Iren Edland  
 Ansvarlig søker: Kate Iren Edland

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

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

**Vurdering:** Tiltakshaver har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

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

Frank Hui  
 Fagansvarlig byggesak

Oddvar Anfinsen  
 Ingeniør byggesak

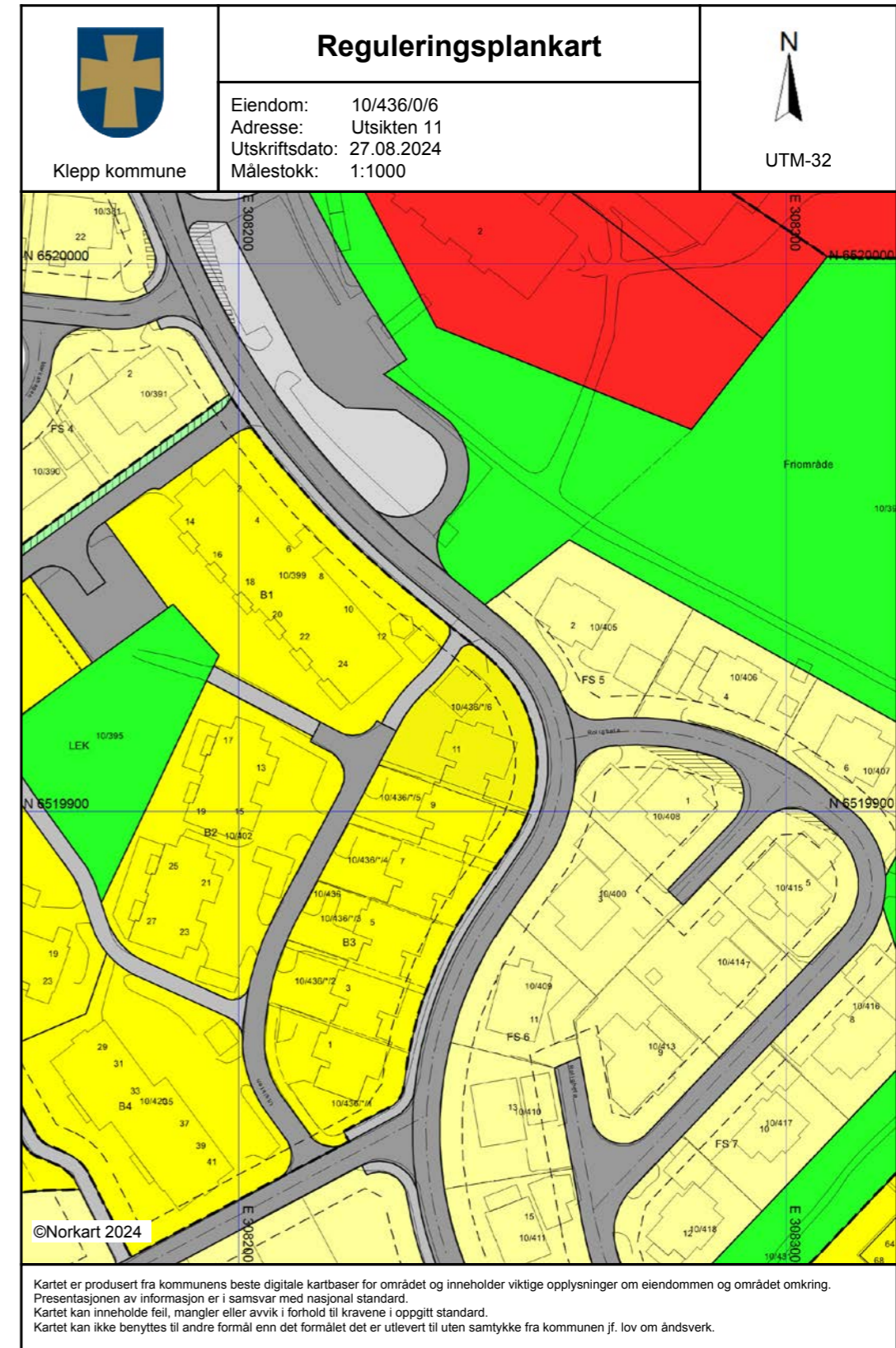




Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

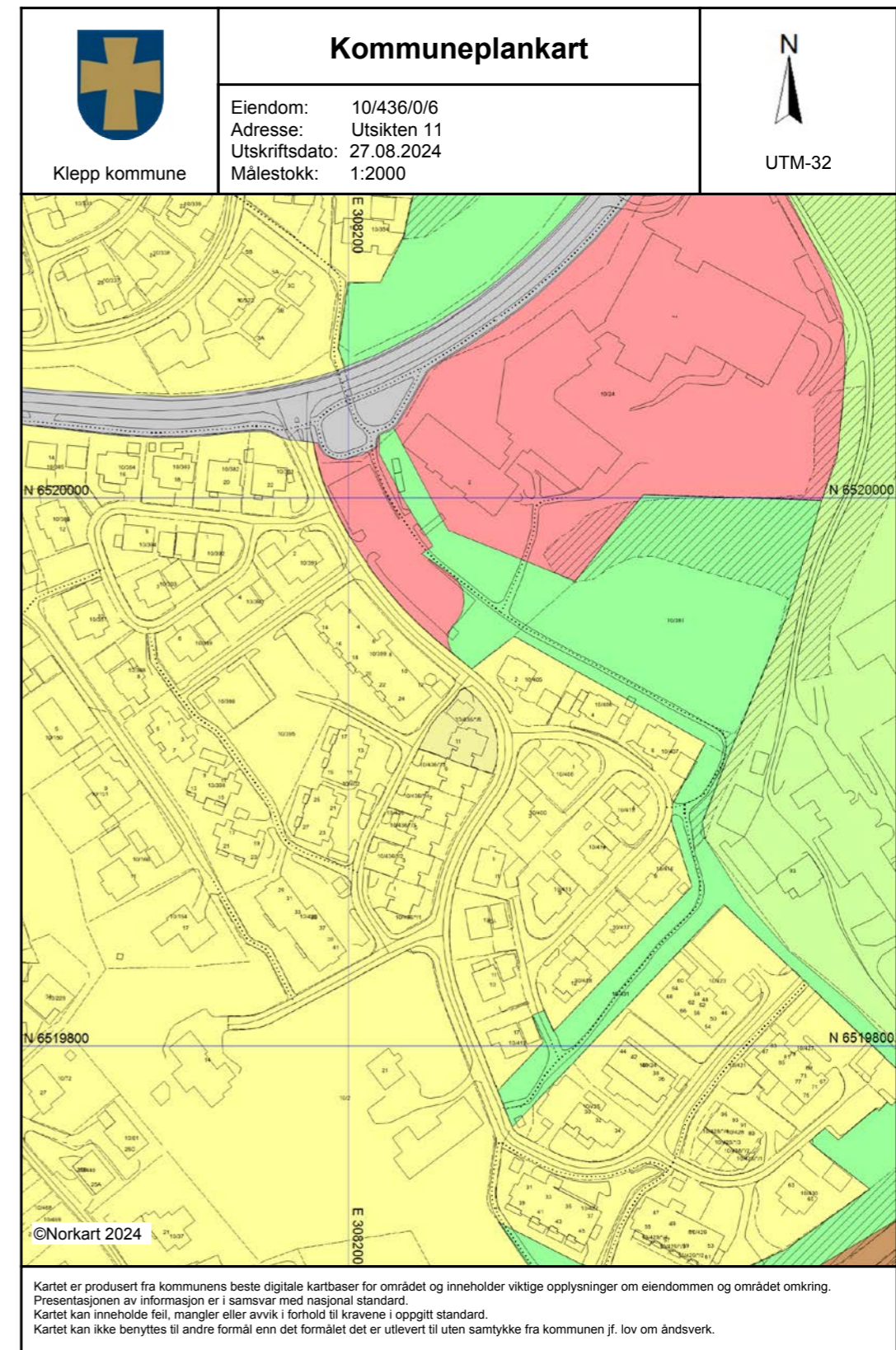
Kopi til:  
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Brannstasjonsveien 2





Tegnforklaring	
<b>VEG</b>	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant
<b>Bygninger</b>	
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Veranda
<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</b>	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Frittliggjende småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
	Offentleg banehage
	Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 20)</b>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</b>	
	Friområde
	Anlegg for lek
<b>Adresser</b>	
Abc	Adressepunkttekst
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)</b>	
	Parkbelte i industristok
	Frisiktsone ved veg
<b>Stedsnavn og andre tekster</b>	
Abc	Navn på samferdsel
<b>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</b>	
	Grense for restriksjonsområde
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</b>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift





### Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*
- Faresone - Flomfare
  - Faresone - Angitthensyngrense
  - Angitthensyngrense
  - Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
  - Boligbebyggelse - nåværende
  - Tjenesteyting - nåværende
  - Næringsbebyggelse - nåværende
  - Veg - nåværende
  - Bane - nåværende
  - Friområde - nåværende
  - LNFR-areal - nåværende
  - Markagrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
  - Planens begrensning
  - Grense for arealformål
  - Samleveg - nåværende
  - Adkomstveg - nåværende
  - Gang-/sykkelveg - nåværende
  - Jernbane - nåværende
- VEG*
- Annet vegareal
  - Autovern
  - Vegdekkekant i tunnel
  - Vegdekkekant
- Bygninger*
- Fasadeliv
  - Takriss
  - Takoverbygg kant
  - Trapp inntil bygg, kant
  - Veranda
- Bygningsmessige anlegg*
- Vegg frittstående
- Eiendomsinformasjon*
- Eiendomsgrense
  - Eiendomsteig
- Abc* Gårds- og bruksnummer
- Adresser*  
*Abc* Adressepunkttekst

**ambita**

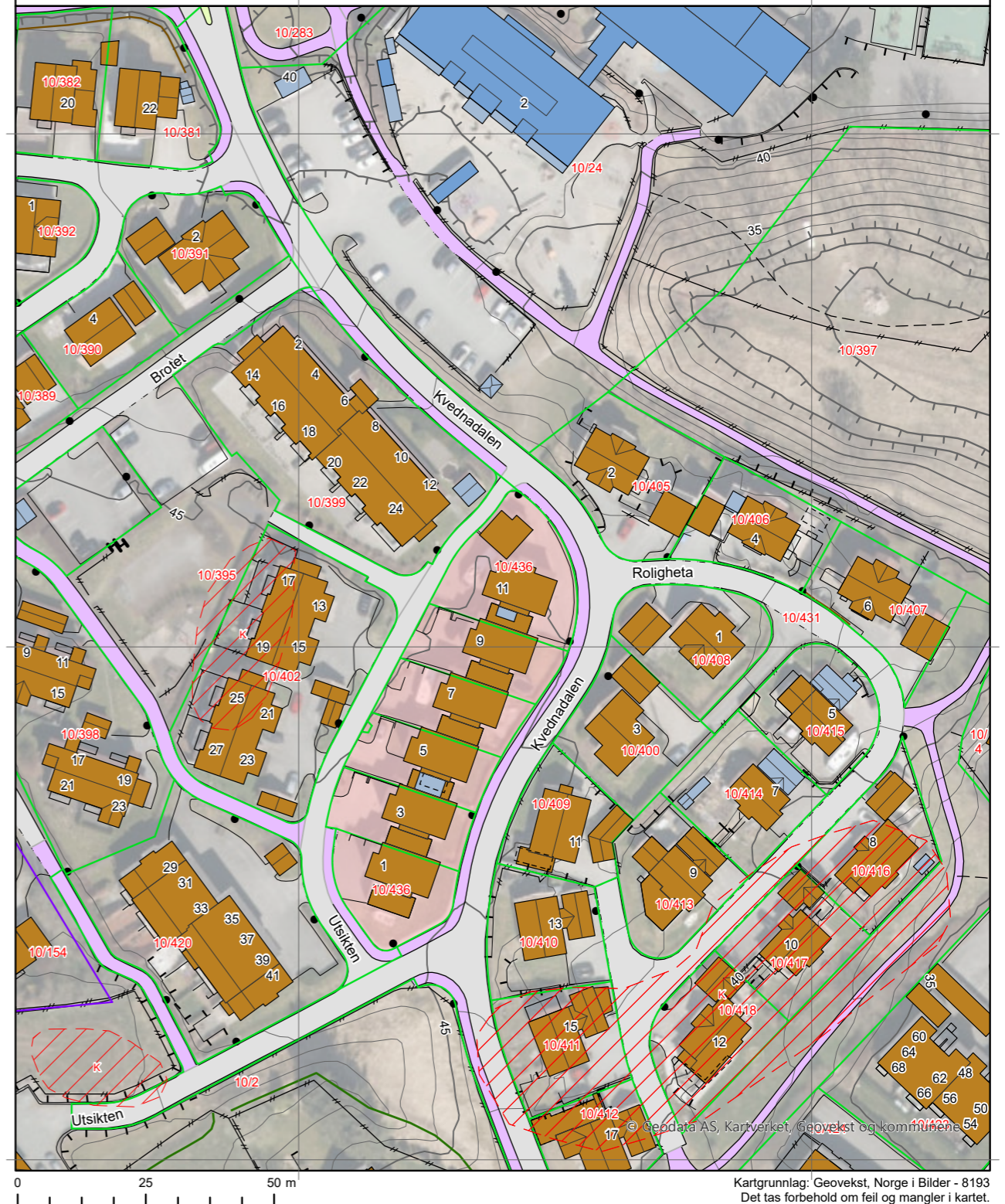
Kommune: 1120 Klepp  
Eiendom: 1120/10/436/0/6

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 27.8.2024





**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



**Tegnforklaring**

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

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



MOTTATT 02 SEP 2024



AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS  
V/STEINAR STOKKA  
JERNBANEGATA 5  
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1403240286  
Vår referanse: 3567308/24769720  
Bestilling: C3 2024-08-28 83

Dato  
28.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

**Dok.nr.:** 318481    **Embete:** 200    **Registrert:** 4.5.2010    **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1120 KLEPP	10	436	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2010/318481/200  
Uthentet 2024-08-28 10:24

Side 1 av 7

### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 6009000099  
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn		Adresse						
Organisasjonsnr	Navn	KLEPP KOMMUNE	Postboks 25, 4358 KLEPPE							
Rekvirent(er) av forretning		Navn		Adresse						
Fødselsdato/Orgnr	Navn	ENGELSVOLD ARNT OVE	UTSIKTEN 14, 4353 KLEPP STASJON							
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		Knr	Gnr	Bnr	Snr					
1120	10	436	0	0						
Nye seksjoner		Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	10	436	0	0	0	1	138 / 830	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	10	436	0	0	0	2	138 / 830	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	10	436	0	0	0	3	138 / 830	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	10	436	0	0	0	4	138 / 830	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	10	436	0	0	0	5	138 / 830	Boligseksjon	Ja	Ja
1120	10	436	0	0	0	6	140 / 830	Boligseksjon	Ja	Ja



Doknr: 318481 Tinglyst: 04.05.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekrefte

Side 1 av 1

30.04.2010 13.33

Returneres til:  
Klepp kommune  
Postboks 25  
4358 Kleppe

Fødselsnr./Org.nr.:  
864969682  
Ref.nr.:

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1120	Klepp	10	436		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
241168	Arnt Ove Engelsen	

**3. Begjæring**

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	138	BG	13				25				37				49			
2	B	138	BG	14				26				38				50			
3	B	138	BG	15				27				39				51			
4	B	138	BG	16				28				40				52			
5	B	138	BG	17				29				41				53			
6	B	140	BG	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere:	830	= nevner:	830
--------------	-----	-----------	-----

**4. Supplerende tekst** <sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato | Partenes underskrift

28/12-09 Arnt Ove Engelsen

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

**6. Tegninger mv.**

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

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

**7. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
BRYNE 28/12-09	Arnt Ove Engelsen	



**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>8)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

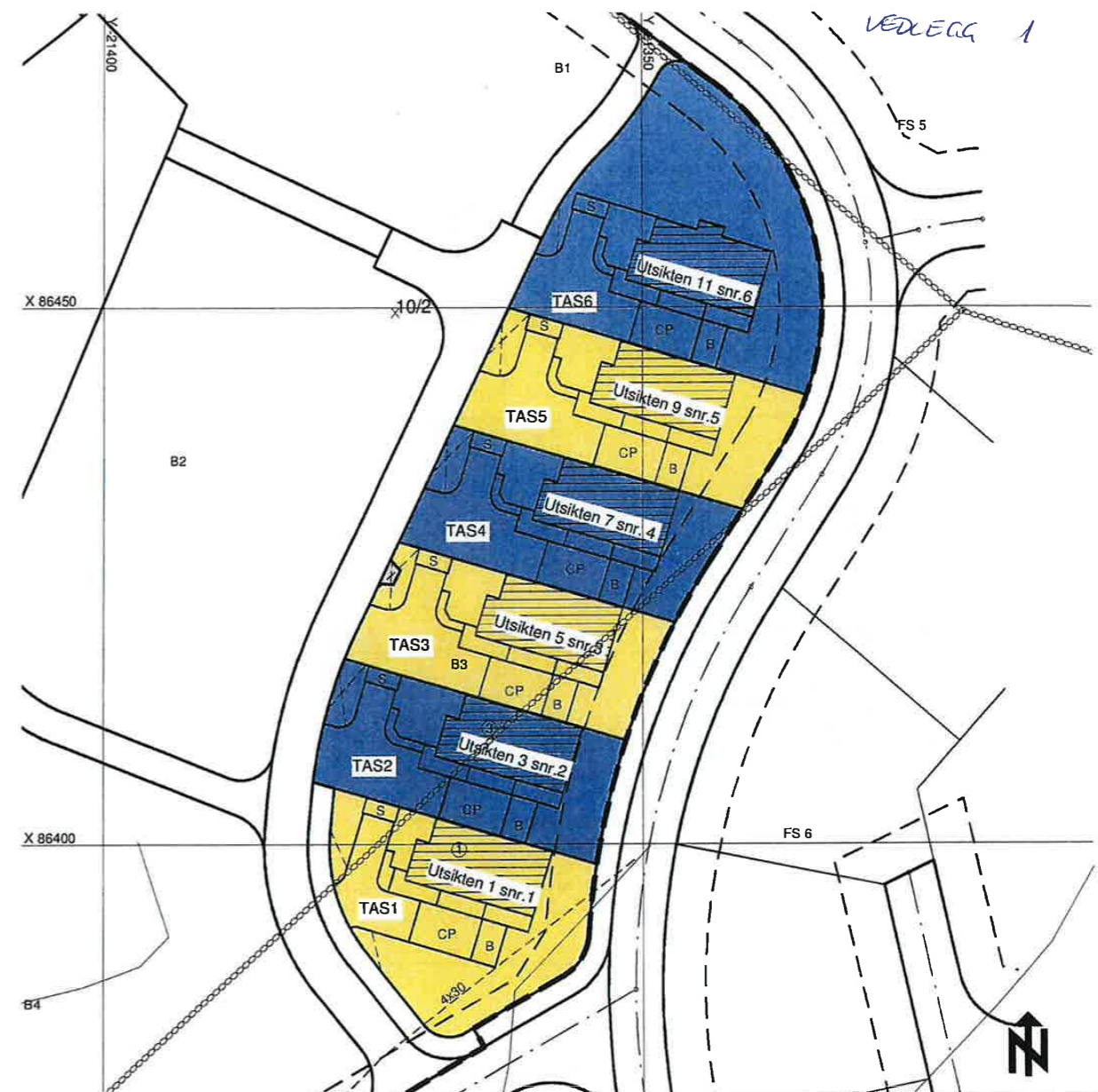
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
10	436			KLEPP kommune

Sted og dato: *Kleppe 25/2 - 2010* Stempel og underskrift: *Kar Strand*  
KOMMUNALSJEF  
LOKAL UTVIKLING

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

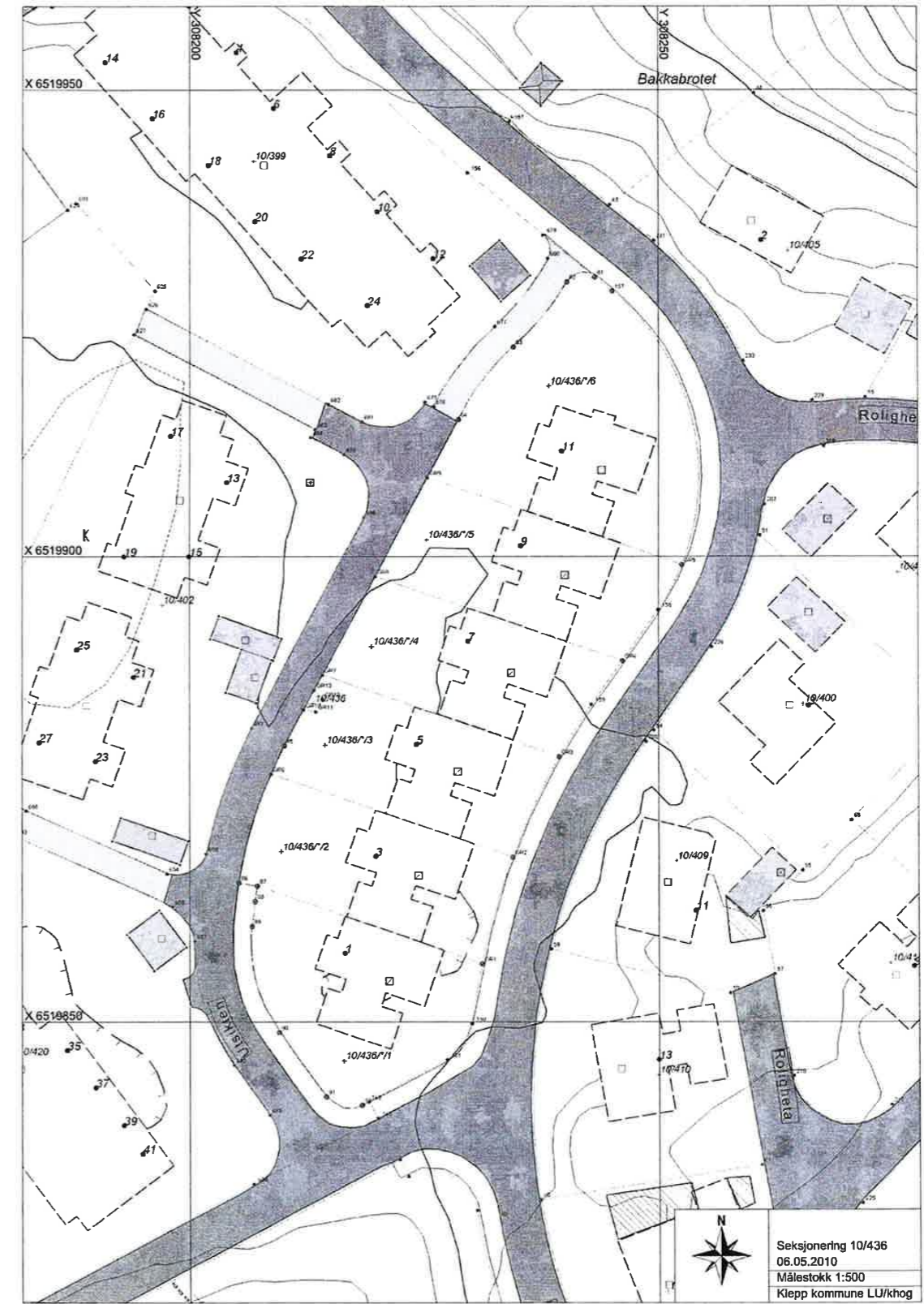
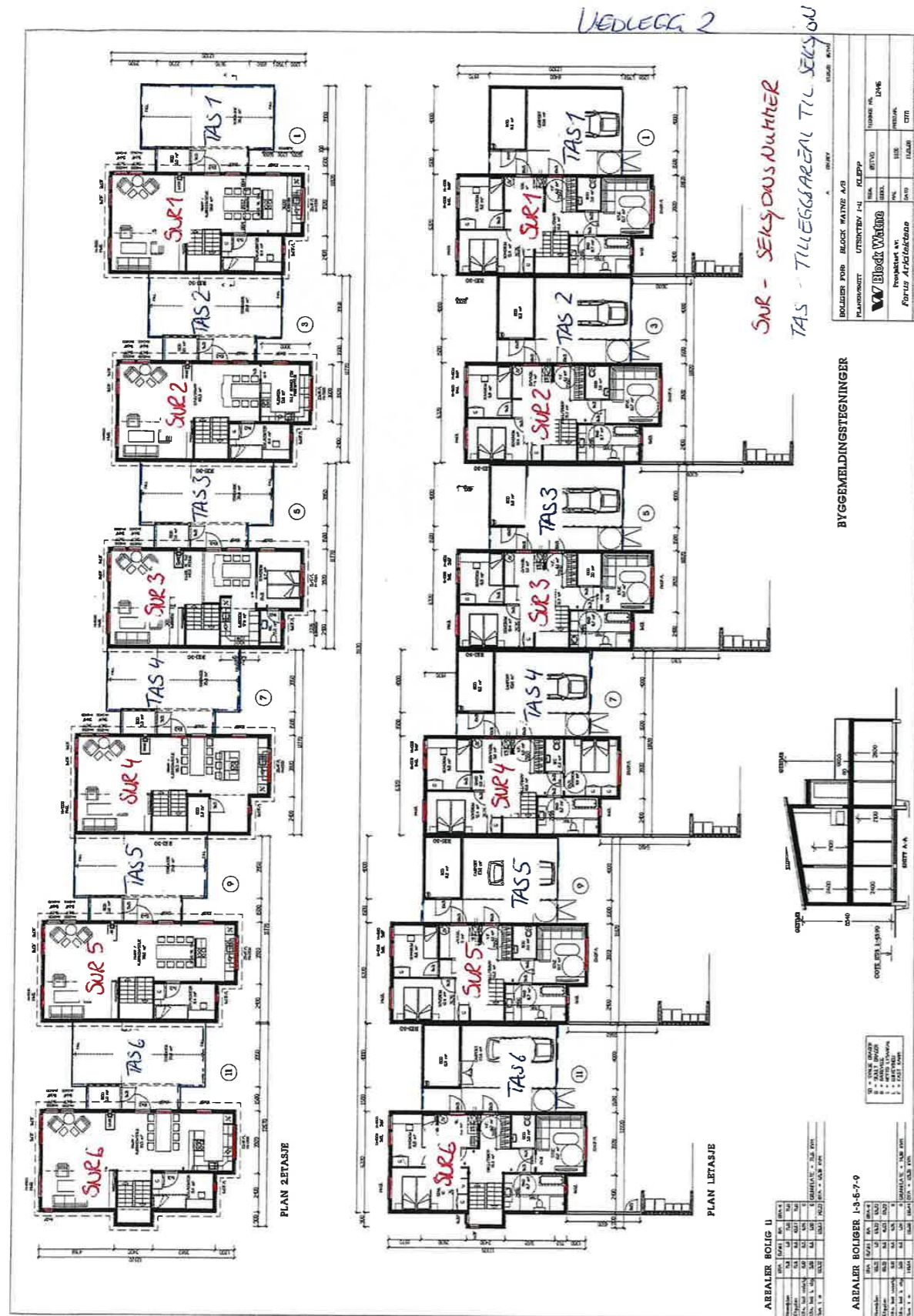
Dato: *28/12-09* Partenes underskrift: *Arnt Ole Engelsen*

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS [www.signform.no](http://www.signform.no) Side 3 av 3



A	Revidert etter utendørsplan	KV	11.01.08	
Rev.	Beskrivelse	Sign.	Dato	
<b>SEKSJONSKART</b> <b>TEGNFORKLARING</b> Felt KS1 B3 Utsikten 1-11 4353 KLEPP ST.  Block Watne  03.01.08 <small>SignForm AS</small>		<b>ADRESSE</b>	<b>SNR</b>	<b>AREAL</b>
		Utsikten 1	1	371 m2
		Utsikten 3	2	324 m2
		Utsikten 5	3	316 m2
		Utsikten 7	4	323 m2
		Utsikten 9	5	338 m2
		Utsikten 11	6	544 m2
Gnr. 10	Bnr. 436	Målestokk 1:500		







# Nabolagsprofil

Utsikten 11 - Nabolaget Engelsvoll - vurdert av 105 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Klepp stasjon Linje L5	10 min	0.8 km
Klepp stasjon Linje 58, 59	10 min	0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min	24.5 km
Stavanger Sola	24 min	

## Skoler

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	4 min	0.3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	5 min	3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min	3.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min	7.5 km

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



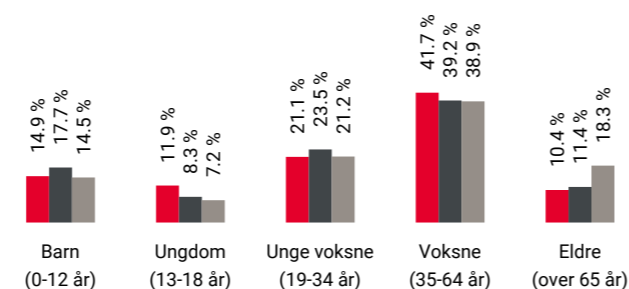
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min	0.3 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	5 min	2.7 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min	3.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Klepp St Post i butikk	11 min	0.8 km
Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	4 min	2.4 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Gateparkering  
Lett 91/100

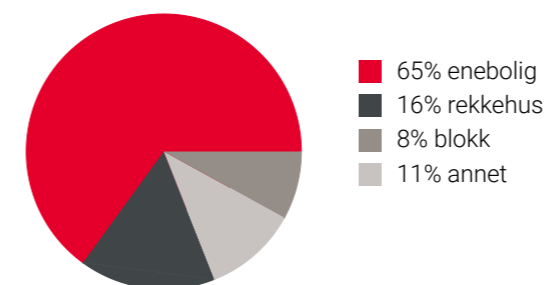
Støynivået  
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

Kvednadalen nærmiljøanlegg ballbane Ballspill	1 min	0.1 km
Engelsvoll skule Ballspill, fotball	4 min	0.3 km
Jæren SportMed	5 min	
MOVA Klepp	8 min	

## Boligmasse



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

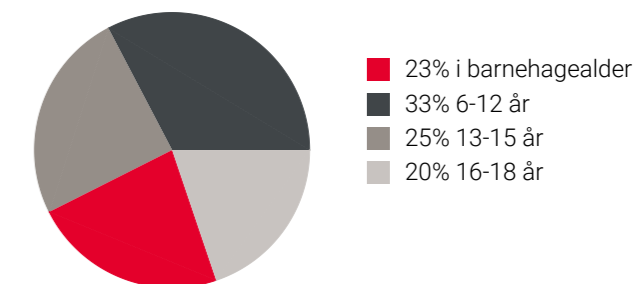


Sitat fra en lokalkjent

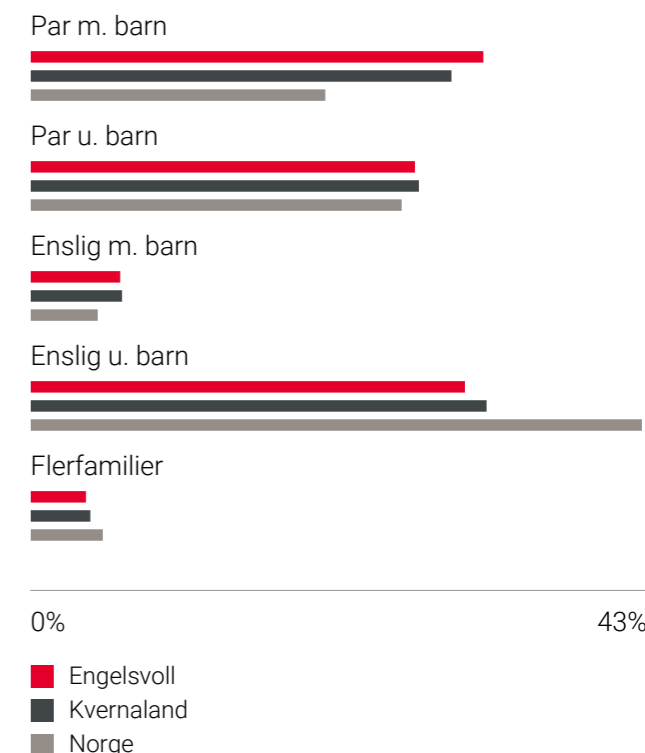
## Varer/Tjenester

Europris Øksnevad	4 min
Apotek 1 Kvernaland	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Utsikten 11  
4353 KLEPP STASJON

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren  
**Saksbehandler:** Steinar Stokka

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 465 95 969  
**E-post:** steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre