

aktiv.



Toreskogvegen 49, 4350 KLEPPE

**Fint beliggende endeilighet på
100m² i føste etasje
Stor solrik terrasse og hage -
Mulighet for 3 soverom - Garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 390 000,-
Omkostn.:	Kr 86 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 476 100,-
Felleskostn.:	Kr 1 458,-
Selger:	Elisabeth Opseth Hervik
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1995
BRA-i/BRA Total	100/105 kvm
Tomtstr.:	7164 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 1662
Snr.	25
Oppdragsnr.:	1403250091

Fint beliggende og velholdt endeleilighet

Velkommen til Toreskogvegen 49!

Trivelig endeleilighet med sentral og populær beliggenhet. Leiligheten har en gjennomgående god løsning med mulighet for 3 soverom. Leiligheten fremstår som velholdt med noe moderniseringsbehov etter standardønske.

Innhold:

Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod, stue/spisestue og kjøkken.

Utvendig sportsbod, terrasse og garasje

Kort fortalt:

- God planløsning med alt på bakkeplan
- Lys og trivelig med flere vinduer
- Parkering i garasje
- Trivelig uteområde med gode solforhold
- Mulighet for 3 soverom
- Flere garderobeskap på begge soverom
- Separat kjøkken med god utforming
- Kjøkken med god skaplass og god utforming
- God størrelse på kjøkken med plass til spisebord
- God lagringsplass.
- Barnevennlig og sentralt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	97
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod, stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal). Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 17 TBA

Garasje i rekke - 17 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7164 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt. Eierseksjonen disponerer tomten som naturlig tilhører rundt terrasseområde.

Beliggenhet

God beliggenhet nær Klepp sentrum.

Her bor du i trivelige omgivelser med gangavstand til butikker, lekeplasser og turområder.

På Klepp har vi mange spisesteder: Jonas B, McDonalds, 2 kinarestauranter, Pizzabakeren, Bankers pizza, Håland kjøtt/Edeståvå, Jordbærpikene, Klepp Bistro og nybakt fra Jærbakeren. Og er du i farten, kan delikatessen på Mega tilby varm-mat.

Kort avstand til Jærhagen. Her er det lagt til rette for å sette seg ned på kafé å nyte en kopp kaffe og kanskje en matbit, men også shopping, apotek, dagligvarehandel og bank i sentrum. Det er heller ikke lange avstander til flotte naturopplevelser på strand eller i rekreasjonsområder. Borestranden, Kleppelunden og Kleppevarden er alle attraktive turområder som en raskt kan ta seg til.

De aktive kan enkelt ta i bruk et rikt tilbud av sport- og fritidsaktiviteter med fotball, håndball, svømming og turn.

Kollektivtransport ligger med gangavstand fra leiligheten med gode bussforbindelser både sørover og nordover, samt buss til togstasjonen.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgssoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av boliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Generell beskrivelse av boligen: Boligblokk oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong. Antatt trebjelkelag mellom etasjer. Saltak tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med

isolerglass. Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe oppgradert i overflater og utstyr i senere tid. Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er hovedsakelig opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod, stue/spisestue og kjøkken.

Utvendig sportsbod.

Terrasse

Garasje

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:

Balkong, terrasse, plattning Oppsummering Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Deler av bord er montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel. Påregnelig med noe nedbrytning/ ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Anbefalte tiltak Rengjøring, overflatebehandling, noe understøtting må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Råte i mindre del av stuevindu utvendig. Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag. Fuktmerker/ nedbrytning i foringer på soverom og stue, dette skyldes trolig kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften. Svelling i nedre del av brystning i ytterdør entre. Det må påregnes utskiftninger av enkelte vindu i stue og ytterdør entre på kortere sikt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Anbefalte tiltak Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Bedre ventilering i bolig, tørke ut og behandle skadet vindu. Det må påregnes utskiftninger av enkelte vindu i stue og ytterdør entre på kortere sikt.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med profilert

hvite fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje i overflater. Merknad: -Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter. -Eier opplyser at kjølerom på kjøkken ikke har vært i bruk i hennes eier. Kjølerom ble ikke kontrollert på befaringdagen. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avløpsrør Oppsummering Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør. Merknader: -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget fra antatt byggeåret. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Merknader: -Løs stikk over servant på bad. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder Oppsummering Bereder fra byggeåret, noe iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ventilasjon Oppsummering Leiligheten har mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken, øvrig rom er ventilert via vinduventil Registrert kondensering i enkelte vinduer, dette kan tilbakeføres til kondensering, som følge av manglende ventilering. Ulyd i aggregat. Anbefalte tiltak Opprette bedre ventilering. Nærmere kontroll/service av aggregat.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Fall til sluk er mindre en referansenivået, noe vannansamling omliggende vegg og sluk i dusj ved spyling. Dette har ført til soppdannelser i fuger. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Registrert "bom" i hjørne flis i dusjnisen, enkelte fliser tidligere omfuget. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Kan utbedres med bi-imp eller lignende. -Noe ujevn montert flis ift. dagens krav til planhet. Normal tid før utskifting av våtrom, vinyl belegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Rengjøre soppdannelser i fuger. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluk/tettesjikt fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Belegg kommentert under overflater. Belegg synlig i sluk i dusj, ikke ført under klemring. Hjelpesluk innsmurt med fliselim, belegg ikke synlig. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/klemring. Oppsummering av sanitærutstyr Sanitærutstyr med normal slitasje iht alder. Dusjdører behøver justering. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Justere dusj dører.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av overflater Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett av belegg, ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, vinyl belegg er 10 - 30 år. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluk/tettesjikt fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Belegg kommentert under overflater. Belegg synlig i sluk i dusj, ikke ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/klemring.

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

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Eika

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad, ellers panelovner. Er det rom uten fastmonterte varmekilder medfølger det heller ikke.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 8 291

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 8 291,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn,

avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med

forfall 15. april er på kr 4 018,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på

kr 4 273,-. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 819 574

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 278 297

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

100/2633

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer: Vedlikholsfond, regnskapsfører, revisjon og vedlikehold utvendig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 458

Andel fellesformue

Kr 439 035

Andel fellesformue dato

19.02.2025

Sameiet

Sameienavn

Kleppeflaten Sameiet

Organisasjonsnummer

989267736

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styre skal informeres.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe angående dyrehold i vedtekter/ordensregler i sameiet. Det antas at vanlig dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1662, seksjonsnummer 25 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser:

1996/1835/44 Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 25 Formål: Bolig Sameiebrøk:

100/2633

Erklæring/avtale. Best. om vann/kloakkledn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 29.09.1996. Kopi av denne ligger vedlagt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Kleppeflaten Formål: Boliger Vedtaksdato: 13.03.1995

Kommuneplan: Klepp Formål: Boliger Periode: 2022-2033

Delareal 7 165 m

KPHensynsonenavnH190

KPSikring Andre sikringssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190). Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart. Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgde som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna. Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Delareal 4 078 m

KPHensynsonenavnH320

KPFare Flomfare

Faresone flaumfare (H320)

Faresona er teikna med grunnlag i NVE sine flaumaktsomhetskart. Ved planar og tiltak

innanfor aktsomhetsområdet, skal det dokumenterast fagkyndig vurdering av flaumfare jf.

TEK17 §7-2 og NVE rettleiar 3/2022 «Sikkerhet mot flom»

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket tidspunkt for overtakelse oppgis i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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
21.02.2025

Toreskogvegen 49



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



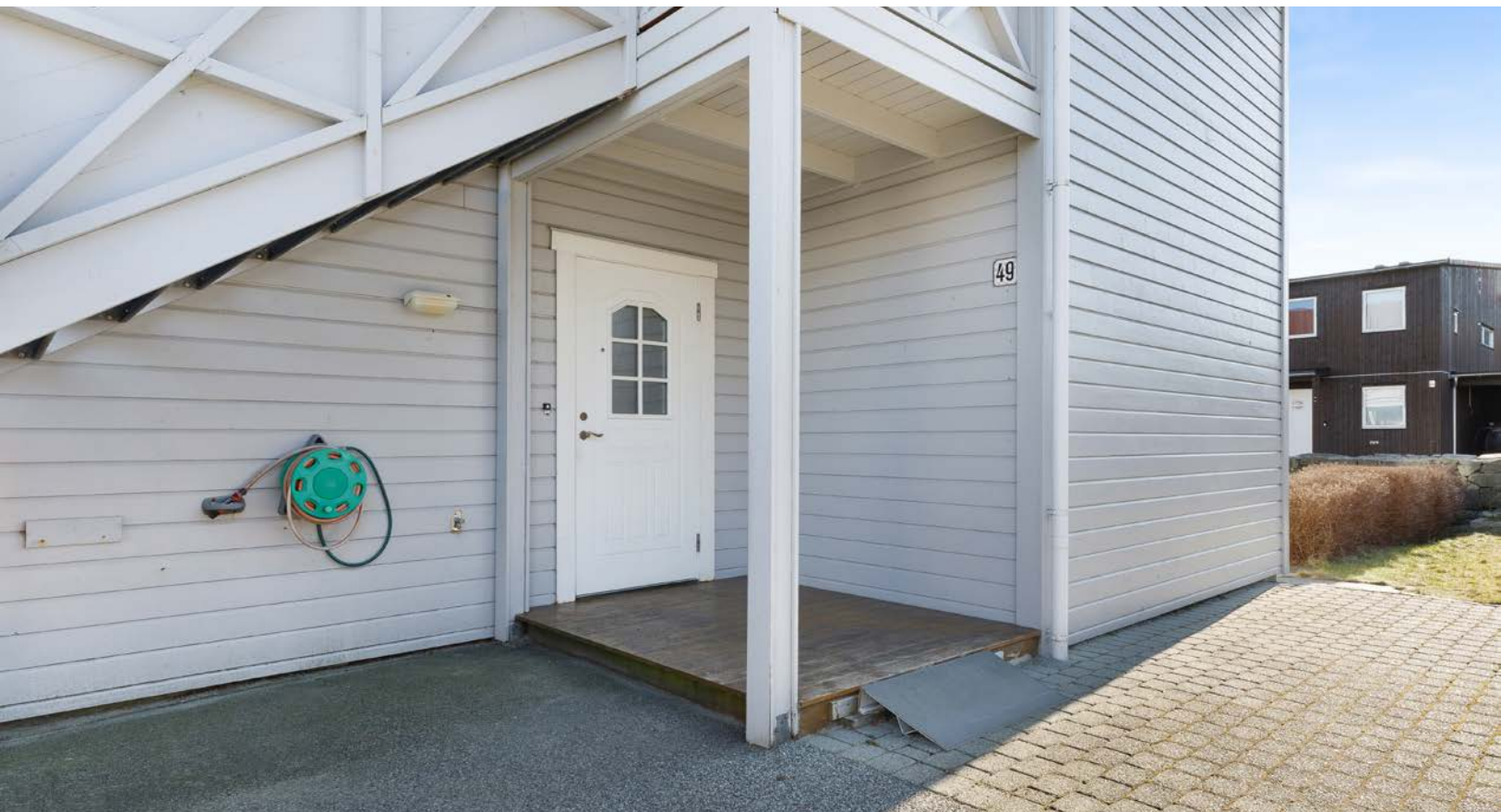
Trivelig uteområde



Solrik terrasse som ligger sørvendt.



Inngangsparti



Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod, stue/spisestue og kjøkken.
Utvendig sportsbod. Terrasse Garasje



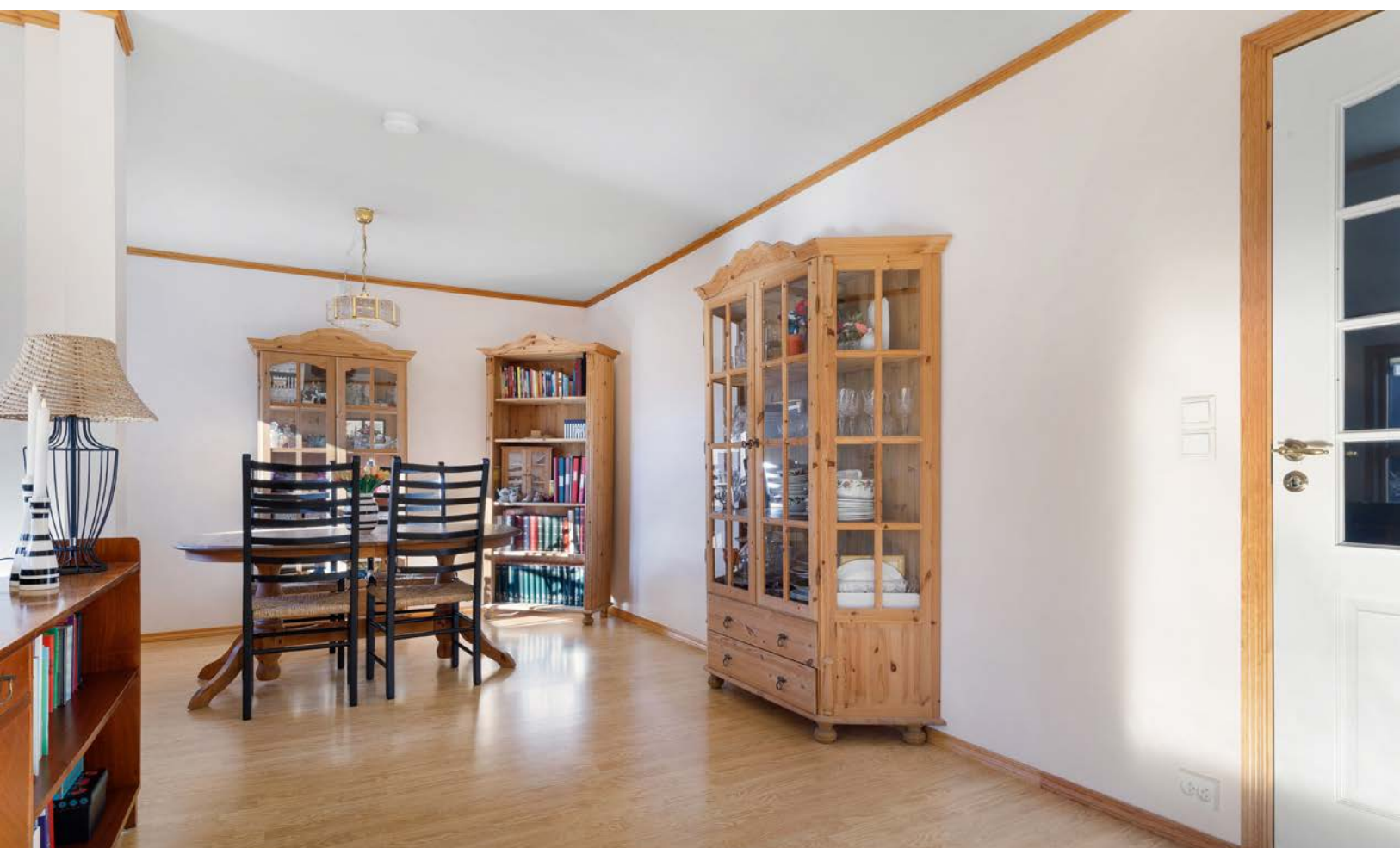
Entré/gang



Gang

Romslig stue med flere gode møbleringsmuligheter.











Stue mot kjøkken - kjøkkenet ligger separat fra stuen.



Kjøkkenet med plass til spisebord.







Badet inneholder dusj, toalett og servant med oppbevaring og speil.



Varmekabler på gulv. Tapet på vegg og fliser på gulv



2 soverom



Hovedsoverom





Uteområde



Uteområde



Utvendig bod på ca. 5 kvm. medfølger.



1 stk. garasjeplass tilhører leiligheten.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250091	
Selger 1 navn	
Elisabeth Opseth Hervik	
Gateadresse	
Toreskogvegen 49	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250091

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: EOH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

byttet blandedbatteri i servant.

Arbeid utført av

Usikker, tror det var Bryne rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, observert skjeggtre lignende insekt turte ganger.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Document reference: 1403250091

- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Opseth Hervik	6f57bbd64ea4c27c5ea86b2 5950ffb255e2b4dc5	21.02.2025 14:19:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250091

- 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>

Toreskogvegen 49 4350 Kleppe

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1995

BRA: 105 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1662 SNR: 25

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Toreskogvegen 49
4350 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27004>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, plattning

Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

Deler av bord er montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel.

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

Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak

Rengjøring, overflatebehandling, noe understøtting må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Råte i mindre del av stuevindu utvendig.

Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.

Fuktmerker/nedbrytning i foringer på soverom og stue, dette skyldes trolig kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften.

Svelling i nedre del av brystning i ytterdør entre.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vindu i stue og ytterdør entre på kortere sikt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Bedre ventilering i bolig, tørke ut og behandle skadet vindu.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vindu i stue og ytterdør entre på kortere sikt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje i overflater.
Merknad:

-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
-Eier opplyser at kjølerom på kjøkken ikke har vært i bruk i hennes eier.
Kjølerom ble ikke kontrollert på befaringdagen.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret.
Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

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

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør.

Merknader:

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
-Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknader:

-Løs stikk over servant på bad.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider fra byggeåret, noe iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.

Bereideren har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken, øvrig rom er ventilert via vinduventil

Registrert kondensering i enkelte vinduer, dette kan tilbakeføres til kondensering, som følge av manglende ventilering.

Ulyd i aggregat.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering.

Nærmere kontroll/service av aggregat.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre en referansenivået, noe vannansamling omliggende vegg og sluk i dusj ved spyling.

Dette har ført til soppdannelser i fuger. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Registrert "bom" i hjørne flis i dusjnisen, enkelte fliser tidligere omfugget. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Noe ujevn montert flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre soppdannelser i fuger.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk/tettesjikt fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Belegg kommentert under overflater.

Belegg synlig i sluk i dusj, ikke ført under klemring.

Hjelpesluk innmurt med fliselim, belegg ikke synlig.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal slitasje iht alder.

Dusjdører behøver justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justere dusj dører.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett av belegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk/tettesjikt fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Belegg kommentert under overflater.

Belegg synlig i sluk i dusj, ikke ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/klemring.

Lovlighet

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

Brannslange montert under vask på kjøkken.

Eldre brannslukningsapparat.

Røykvarsler opplyst i 2019.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.2.2025

Rapportdato
7.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Opseth Hervik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

Stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen.

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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

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

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Toreskogvegen 49, 4350 Kleppe

Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1662	Festenr:	
Seksjonsnr:	25	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1995 - lht. eiendomsverdi						

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med ringmur/plate i stedsøst betong.

Antatt trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er hovedsakelig 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: Leilighet

Hovedareal

Étasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	105	100	5	0	17
Totalt m²	105	100	5	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	95	5	Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom og stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	100	95	5		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 17 TBA

Garasje i rekke - 17 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Deler av bord er montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring, overflatebehandling, noe understøtting må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør entre synes skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Råte i mindre del av stuevindu utvendig.

Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag.

Fuktmerker/nedbrytning i foringer på soverom og stue, dette skyldes trolig kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften.

Svelling i nedre del av brystning i ytterdør entre.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vindu i stue og ytterdør entre på kortere sikt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Bedre ventilering i bolig, tørke ut og behandle skadet vindu.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vindu i stue og ytterdør entre på kortere sikt.

6.3 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-2

Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje i overflater.

Merknad:

-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

-Eier opplyser at kjølerom på kjøkken ikke har vært i bruk i hennes eier.

Kjølerom ble ikke kontrollert på befaringsdagen.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.
-Skadet/løs innfesting for lys i avtrekksvifte.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslange montert under vask på kjøkken. Eldre brannslukningsapparat. Røykvarsler opplyst i 2019.	

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret.
Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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-2**

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberør.
Merknader:
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
-Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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
Ny måler montert i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknader:

-Løs stikk over servant på bad.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra byggeåret, noe iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser at det ble foretatt service av anlegget i 2021.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten har mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken, øvrig rom er ventilert via vinduventil
Registrert kondensering i enkelte vinduer, dette kan tilbakeføres til kondensering, som følge av manglende ventilering.
Ulyd i aggregat.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette bedre ventilering.

Nærmere kontroll/service av aggregat.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.

Utstyr: Toalett, servant i innredning, dusjnische, og vannuttak for badekar.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 2 mm mofall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.

Ca 8 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

Ca 18 mm dørterskel, sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Blandebatteri til servant skiftet i senere tid.	
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Fall til sluk er mindre en referansenivået, noe vannansamling omliggende vegg og sluk i dusj ved spyling. Dette har ført til soppdannelser i fuger. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Registrert "bom" i hjørne flis i dusjnisen, enkelte fliser tidligere omfugget. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Kan utbedres med bi-imp eller lignende.
- Noe ujevn montert flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre soppdannelser i fuger.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluk/tettesjikt fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Belegg kommentert under overflater.
Belegg synlig i sluk i dusj, ikke ført under klemring.
Hjelpesluk innsmurt med fliselim, belegg ikke synlig.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Toalett, servant i innredning, dusjnische, og vannuttak for badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Sanitærutstyr med normal slitasje iht alder.
Dusjdører behøver justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justere dusj dører.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler og stoppekran. Mekanisk avtrekk.</p> <p>Ca 2 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv slukrist. Ca 27 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg. Ca 0 mm fall fra gulv ved dør bod til gulv slukrist. Ca 27mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett av belegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinyl belegg er 10 - 30 år.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluk/tettesjikt fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Belegg kommentert under overflater.</p> <p>Belegg synlig i sluk i dusj, ikke ført under klemring.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<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
------------------------	-----

6.12 Øvrig: Etasjeskiller

Beskrivelse

Toppdekker og himling/vegg overflater i bolig med med normal brukslitasje, noe begrenset tilkomst for kontroll.

Eier opplyser at vegg overflater på kjøkken og gang ble oppmalt i 2020.

Merknader:

Enkel nivellering

Soverom

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv i entre/gang.

Kjøkken

Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv på kjøkken.

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknad:

-Noe begrenset tilkomst for funksjonstest på befaringsdagen.

-Sprekk i terskel til soverom ved entre.

-Løs feste til glass stuedør.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

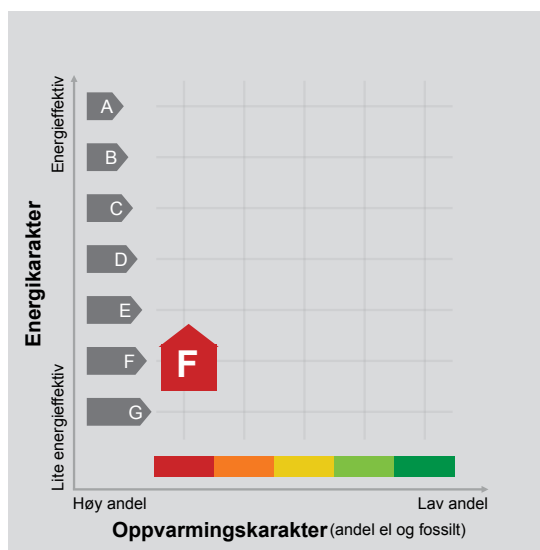
6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Toreskogvegen 49
Postnummer	4350
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1662
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19133524
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75078
Dato	03.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

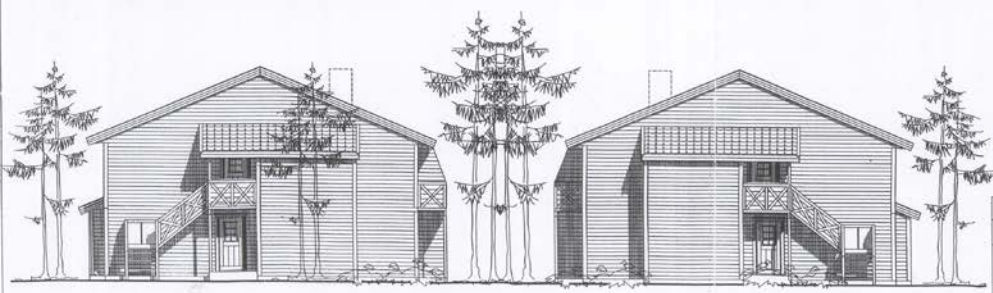
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



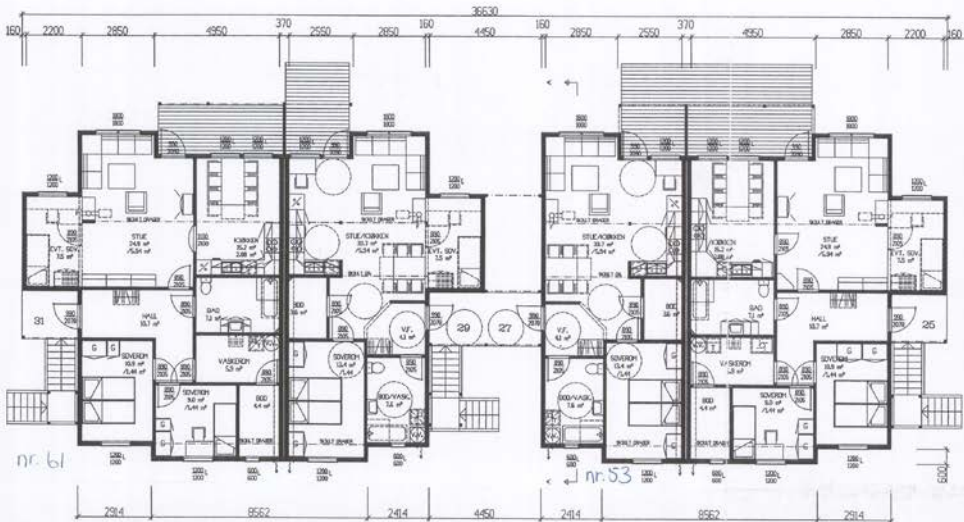
FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

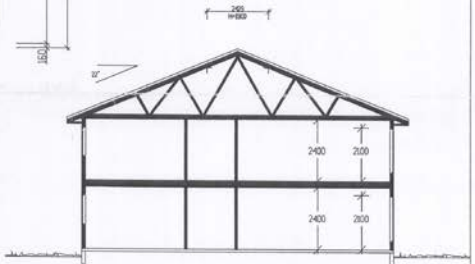
01/08/20
 2011
 20 00 11
 2011
 2011

KLEPP BYGNINGSRÅD
 GODKJENT: 21. 12. 95

FASADER		KLEPPEFLATEN, LEIL. 25-32	
KLEPP KOMMUNE			
TEGN.	JJ	TEGNINGS NR.	09
DRUKT.		SEKRETT NR.	
HL.	1100	HUSTYPE:	
DATE	30.01.95	KR 751	
BEARBEJDET AV	J.J. JENSEN		
			
<small>TEGNINGER OG REKONSTRUKTJØNINGER BLIAR GJENNOMGÅRDE AV BYGNINGSRÅDET I KLEPP KOMMUNE. SIKKERHETEN ER SVAR PÅ AVHENDINGSPÅRBEIDET. SIKKERHETEN ER SVAR PÅ AVHENDINGSPÅRBEIDET. SIKKERHETEN ER SVAR PÅ AVHENDINGSPÅRBEIDET.</small>			

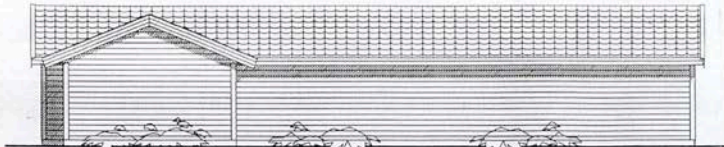


- 4- LETG. LEIL. NR. 25: BRA 100,0 m² BA 100
- r 2.ETG. LEIL. NR. 26: BRA 125,4 m² (97,1 m²) BA 114
- 2- LETG. LEIL. NR. 27: BRA 64,3 m² BA 64
- 3- 2.ETG. LEIL. NR. 28: BRA 82,1 m² (70,4 m²) BA 74
- 3- LETG. LEIL. NR. 29: BRA 72,2 m² BA 72
- 3- 2.ETG. LEIL. NR. 30: BRA 82,1 m² (70,4 m²) BA 74
- 4- LETG. LEIL. NR. 31: BRA 100,0 m² BA 100
- 4- 2.ETG. LEIL. NR. 32: BRA 125,4 m² (97,1 m²) BA 114

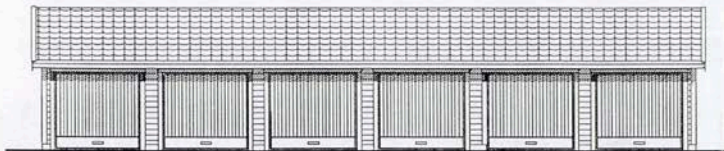


SNITT A-A
 KLEPP BYGNINGSRÅD
 GODKJENT: 21. 12. 95

PLANER/SNITT		KLEPPFLATEN. LEIL. 25-32	
KLEPP KOMMUNE.			
TEGN. 20	TEGNINGS NR.	08	
GODKJ. 1900	DRUKT NR.	HUSTYPER	
DA TO 30.06.95	KF 251		
BEARBEJDET AV			

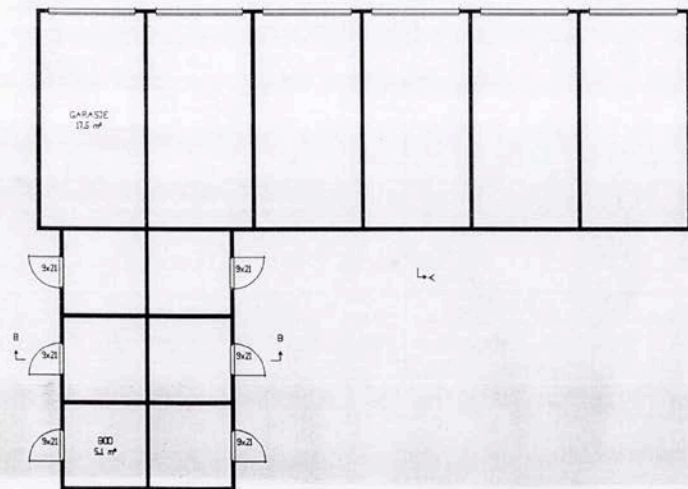


FASADE MOT VEST

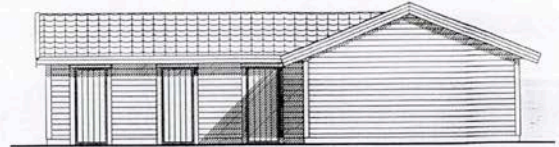


FASADE MOT ØST

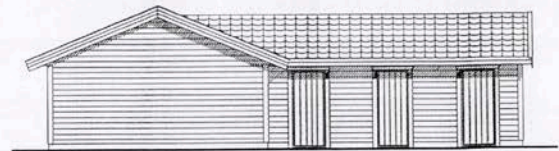
2420 2420 2420 2420 2420 2420



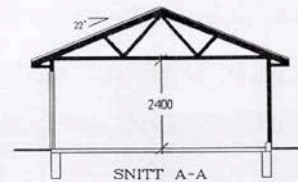
1530 900 1250 3000



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



SNITT A-A

KLEPP BYGNINGSRÅD

GOKKLENT: 21. 12. 95

11. 11. 95

11/10/95

PLAN/SNITT/FASADER		KLEPPEFLATEN.	
BODER NR. 25-30.		GARASJER NR. 24-29.	
		KLEPP KOMMUNE	
	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR.
	GOOKT.		16
	ML	1:100	DISKETT NR.
	DATE	10.08.95	BGZSI
ARKITTEKT:	BEARBEIDET AV		
<small>TEGNINGEN HAR HADRETT HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSELSE AV ANBEIDING SOM BLOK WATNE A/S SIKTE BEHØVER L</small>			

Kommune : KLEPP

BLOCK WATNE A/S
LAGERVEIEN 2

4033 FORUS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

Anmelder:

BLOCK WATNE A/S
LAGERVEIEN 2

4033 FORUS

Eiendom/byggested: Gnr.: Bnr.: Festenr.: Seksjonsnr.:

TORESKOGVEGEN 49 - 63 1 1662 0 0

Deres søknad : 03.05.95
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolig (nr 19133524)

Behandling/vedtak: Hovedutvalg for teknisk, del

Vedtaks dato : 09.08.95 Saksnr: 95/ 270

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for hele bygget.

Merknader:

Leilighet 25: Montere luke for vannutkaster
Leilighet 29: Lyd-og støyproblemer bemerkes av Lena Borsheim
Leilighet 32: Montere røykvarsler

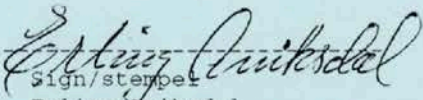
Montere håndrekkjer på utvendige trapper
Utbedre isolasjon i himling
Vanntemperatur i tappekraner skal ikke overstige 55° C

Dette arbeidet må være fullført innen 01.09.96

UNDERSKRIFT

Sted:
Kleppe

Dato:
24.06.96


Sign/stempel
Erling Aniksdal

Kopi sendt til ansvarshavende:

Leo Kristiansen, Sørbakken 19, 4062 Klepp st
Olav Kvia, c/o Entreprenørfirma Kvia A/S, 4350 Nærbø

Rita og Magnor Rosland, Toreskogvegen 63, 4060 Kleppe
Folkeregisteret
Regnskapskontoret

Returneres til:

 Block Watne A/S
 v/Oddvar Penne
 Lagerv. 2
 4033 Forus

TINGLYST
15 MARS 1996
**JÆREN
 SØRENSKRIVEREMBEDE**
DATABOKNR.: 1835
**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festetr.
1120	Klepp	1	1662	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
93 54 82 28 3	Arve Braut Eiendomselskap	1/3	
26 11 22	Nils Røise	1/3	
27 05 48	Arne Madland	1/3	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
✓ 1	B	84	✓ 11	B	63	✓ 21	B	87	✓ 31	B	100	41			51		
✓ 2	B	84	✓ 12	B	70	✓ 22	"	87	✓ 32	"	97	42			52		
✓ 3	B	76	✓ 13	"	87	✓ 23	"	96	✓ 33	"		43			53		
✓ 4	"	76	✓ 14	"	87	✓ 24	"	94	✓ 34	"		44			54		
✓ 5	"	76	✓ 15	"	87	✓ 25	"	100	✓ 35	"		45			55		
✓ 6	"	76	✓ 16	"	87	✓ 26	"	97	✓ 36	"							
✓ 7	"	87	✓ 17	"	87	✓ 27	"	64	✓ 37	"							
✓ 8	"	87	✓ 18	"	87	✓ 28	"	70	✓ 38	"							
✓ 9	"	70	✓ 19	"	79	✓ 29	"	72	✓ 39	"							
✓ 10	"	70	✓ 20	"	79	✓ 30	"	70	✓ 40	"							
Sum tellere:						2633	= nevner:	2633									


 Doknr: 1835 Tinglyst: 15.03.1996 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Vann og avløp, felles trafikkareal og lekeplass skal holdes vedlike av beboerne på Kleppeflaten. Støyvoll og støyskjerm skal vedlikeholdes av beboerne på Kleppeflaten. Balløkka skal fritt kunne benyttes av beboerne utenfor Kleppeflaten, med fri adkomst over felles parkeringsplass. Balløkka holdes vedlike av kommunen, med en standard og frekvens som gjelder for tilsvarende kommunale områder. Grunnlaget for vedlikehold er at adkomstveg kan forseres uten unødvendig hinder. Naboer, gnr. 1, bnr. 47, 168, 200 og 280, Klepp Kommune/Klepp Energi har rett til å ha og vedlikeh. ledninger kabler på eiendommen.
Noter: 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglyskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyspapir.

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

Undertegnede erklærer at

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁹⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁹⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

Vedlegg:

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

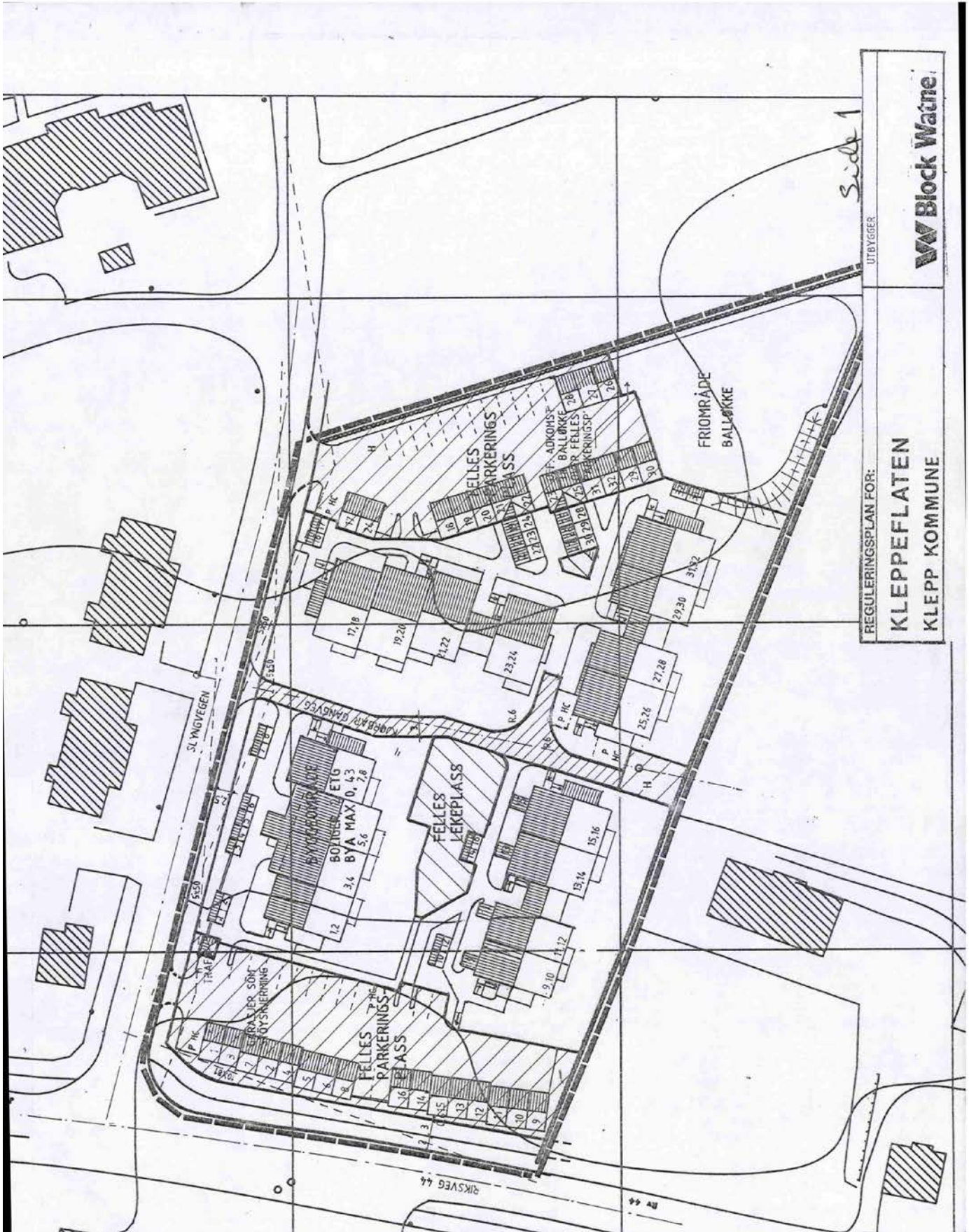
7. Underskrifter

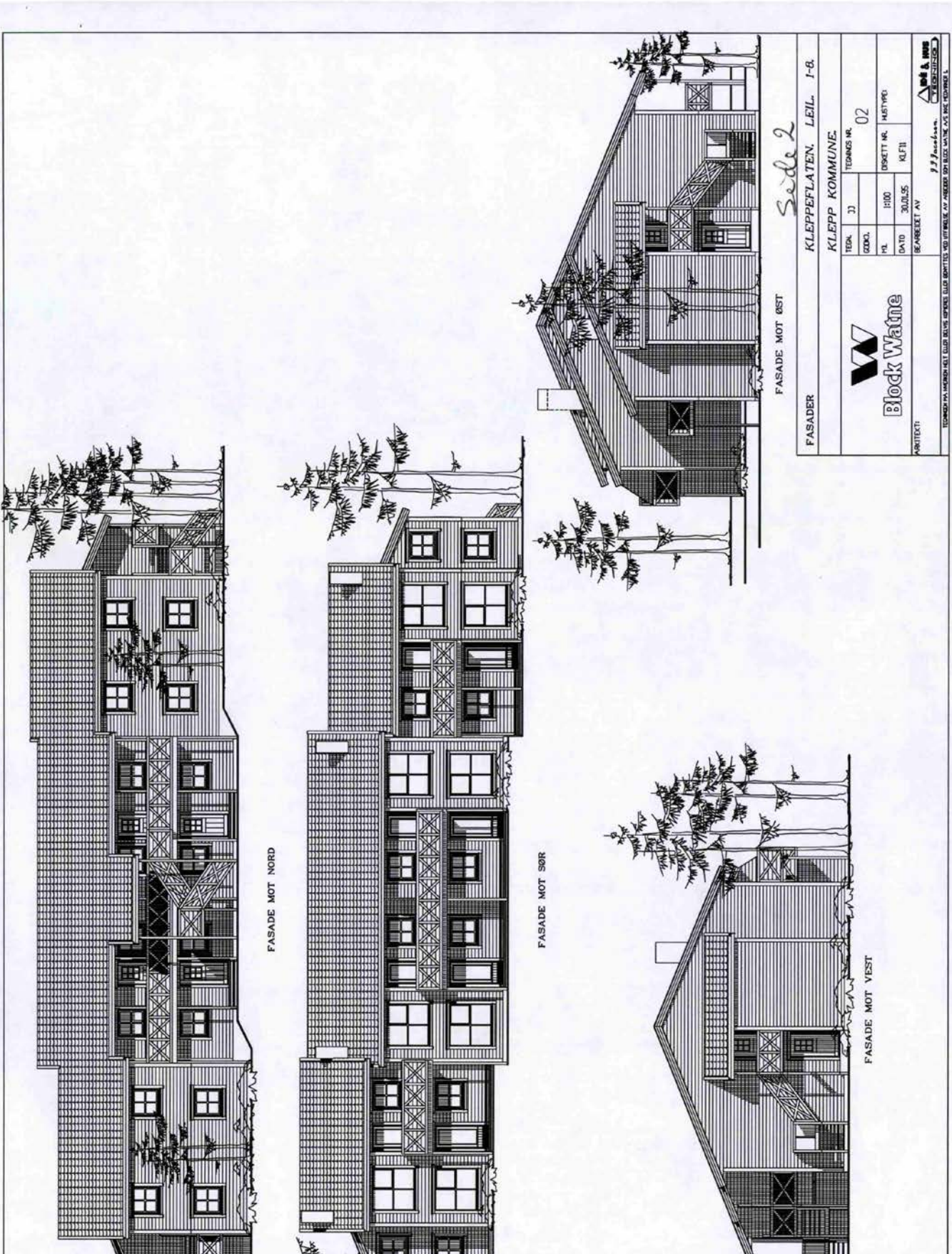
Sted, dato

Klepp 12/3-96

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

 Turid Braut
 Arne Møller





FASADE MOT NORD

FASADE MOT SØR

FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

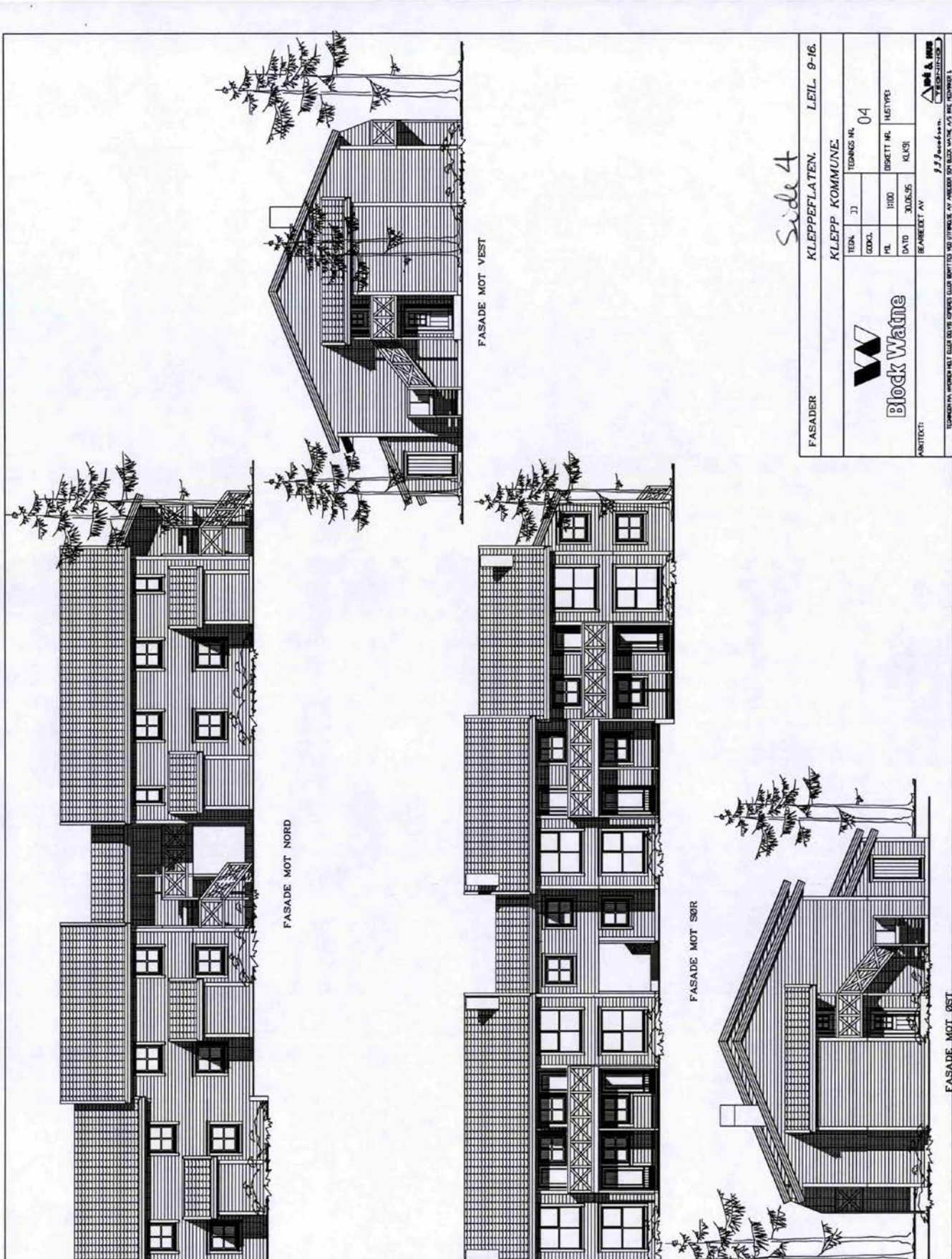
Side 2

FASADER	KLEPPFLATEN, LEIL. 1-8.			
	KLEPP KOMMUNE.			
TEKN. J3	TEGNINGS NR.	02		
EGSK.	PL.	H100	DISKETT NR.	H12190
DATA	BULLES	KLFI		
BEARBEIDET AV				

ARITTEKT:  **Block Watne**

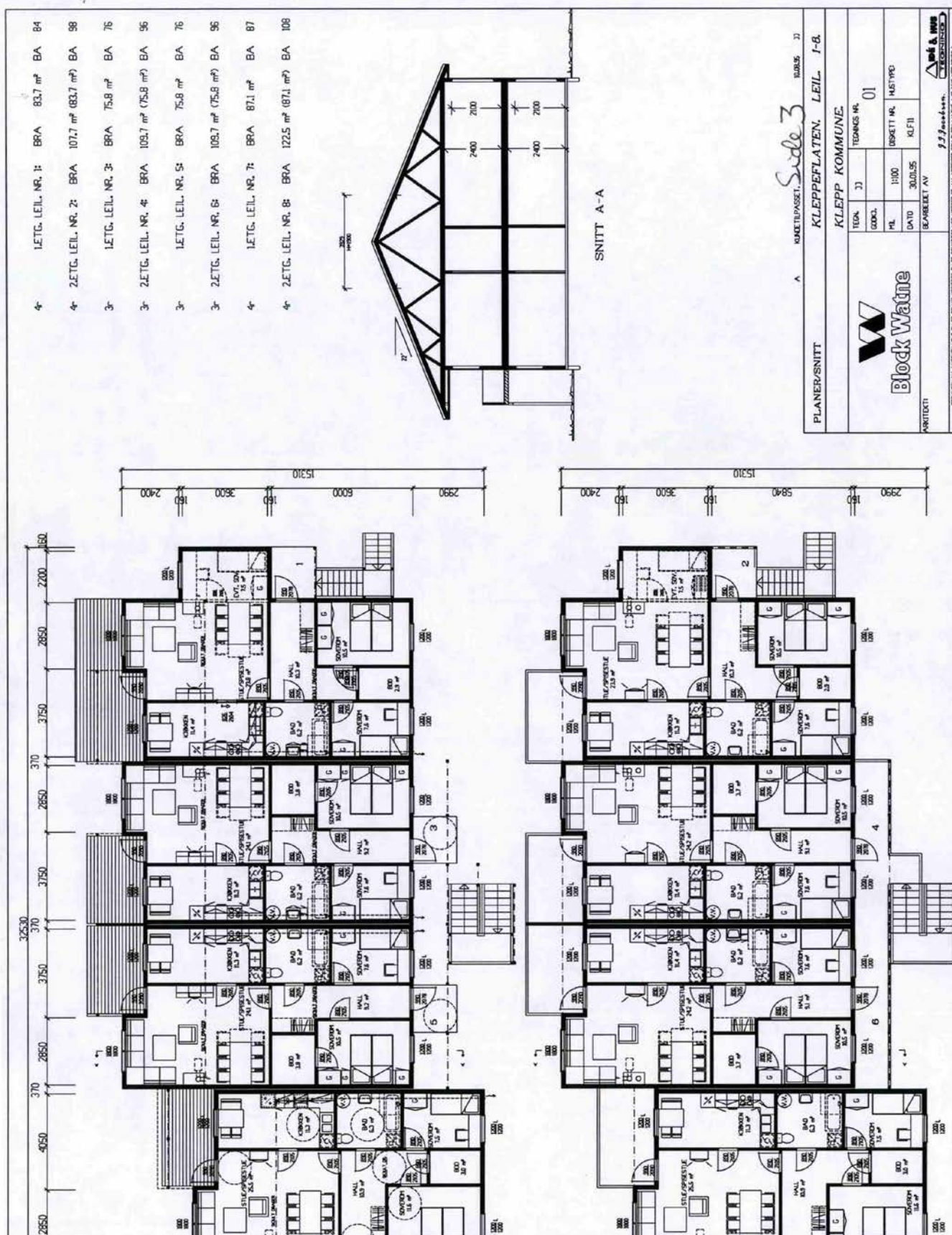
TEGNET AV:  **Block Watne**

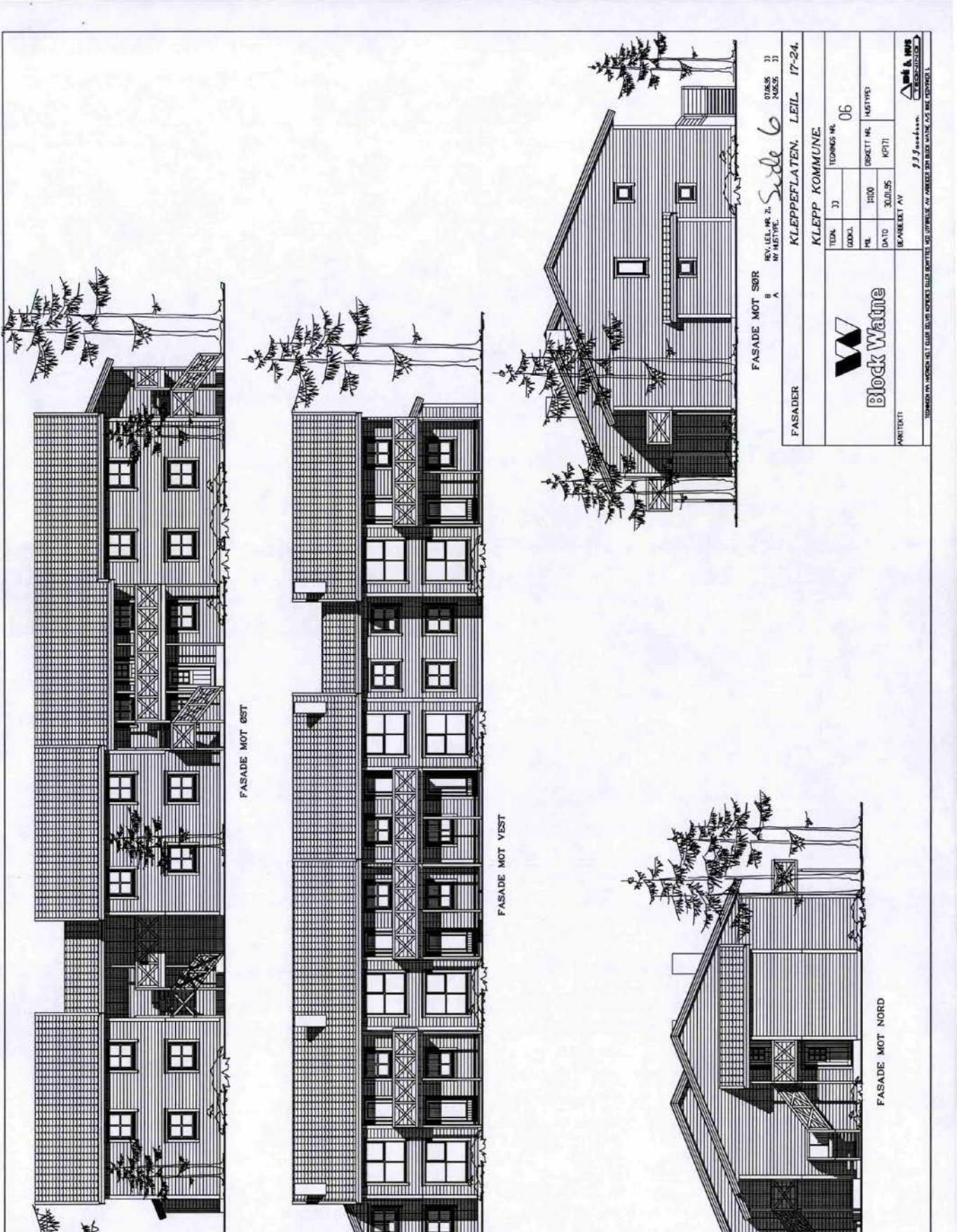
TEGNET AV: HANDEHOLDT ELLER BREV SPESJIELL BRUKT. VED FOTKOPPEL AV ANSERER DEN BLOK WATNE AS PÅ DETTE FOTKOPPEL.



Side 4

FASADER		KLEPPFLATEN, LEIL. 9-16.	
KLEPP KOMMUNE			
TEGN. D.	TEGNINGS NR.	04	
PROJ.	PROJ. NR.	OBJETT NR.	INSTYRE
DR. 1	DR. 2	DR. 3	DR. 4
BEARBEJDET AV: J.J. Jacobsen			
 Block Watne			
TEGNINGEN ER ET UTTAG AV ET PROJEKT AV BLOKKBETONN OG TRER. SE TEGNING 1.			





FASADE MOT SØR
a
b

REV. LEL. NR. 2. 31
AV. HASTVEI. Side 6
24.05.95 31

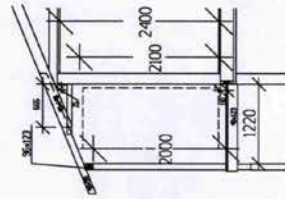
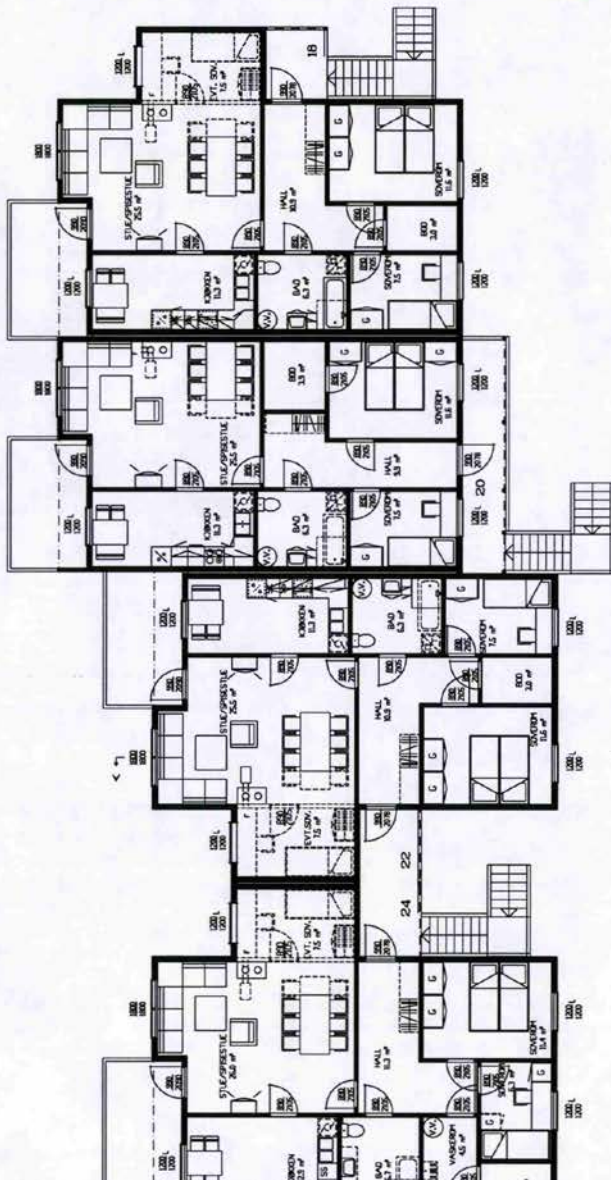
FASADER
KLEPP KOMMUNE.
KLEPPFLATEN. LEIL. 17-24.

TEK. 31	TEGNINGS NR. 06
DRUKT.	
ML. 1100	DRUKTT. NR. HASTVEI
DA. 10. 30.05.95	KP. 11
AR. ARNE LEE	

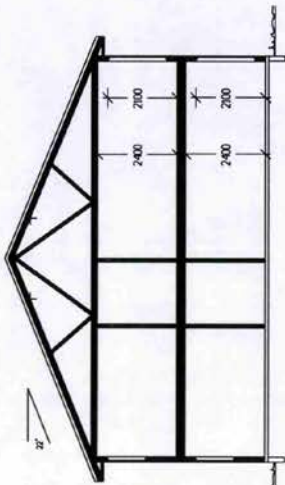


33
Block Watne
KLEPP KOMMUNE
KLEPPFLATEN. LEIL. 17-24.

- 4- 2.ETG. LEIL. NR. 18: BRA 112,3 m² (87,1 m²) BA 102
- 3- 2.ETG. LEIL. NR. 20: BRA 104,3 m² (79,2 m²) BA 94
- 4- 2.ETG. LEIL. NR. 22: BRA 112,3 m² (87,1 m²) BA 102
- 4- 2.ETG. LEIL. NR. 24: BRA 121,1 m² (93,7 m²) BA 110



DETALJ INNG. PARTI
 TIL LEIL. NR. 20.



SNITT A-A

C KUNNET/PASSELT. 33
 E KUNNET/PASSELT. 33
 A NY USTYPER. Side 7

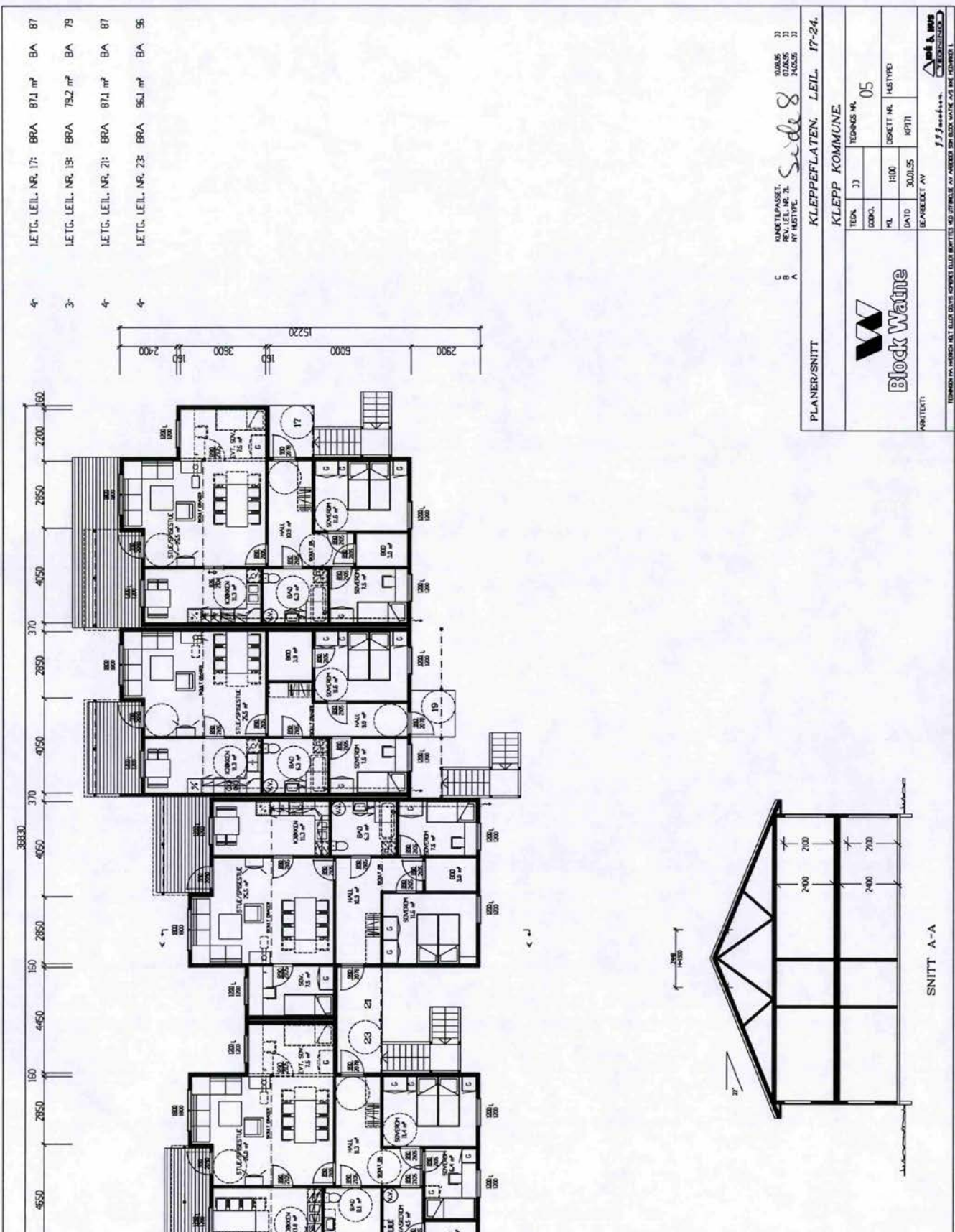
PLANER/SNITT KLEPPEFLATEN. LEIL. 17-24.

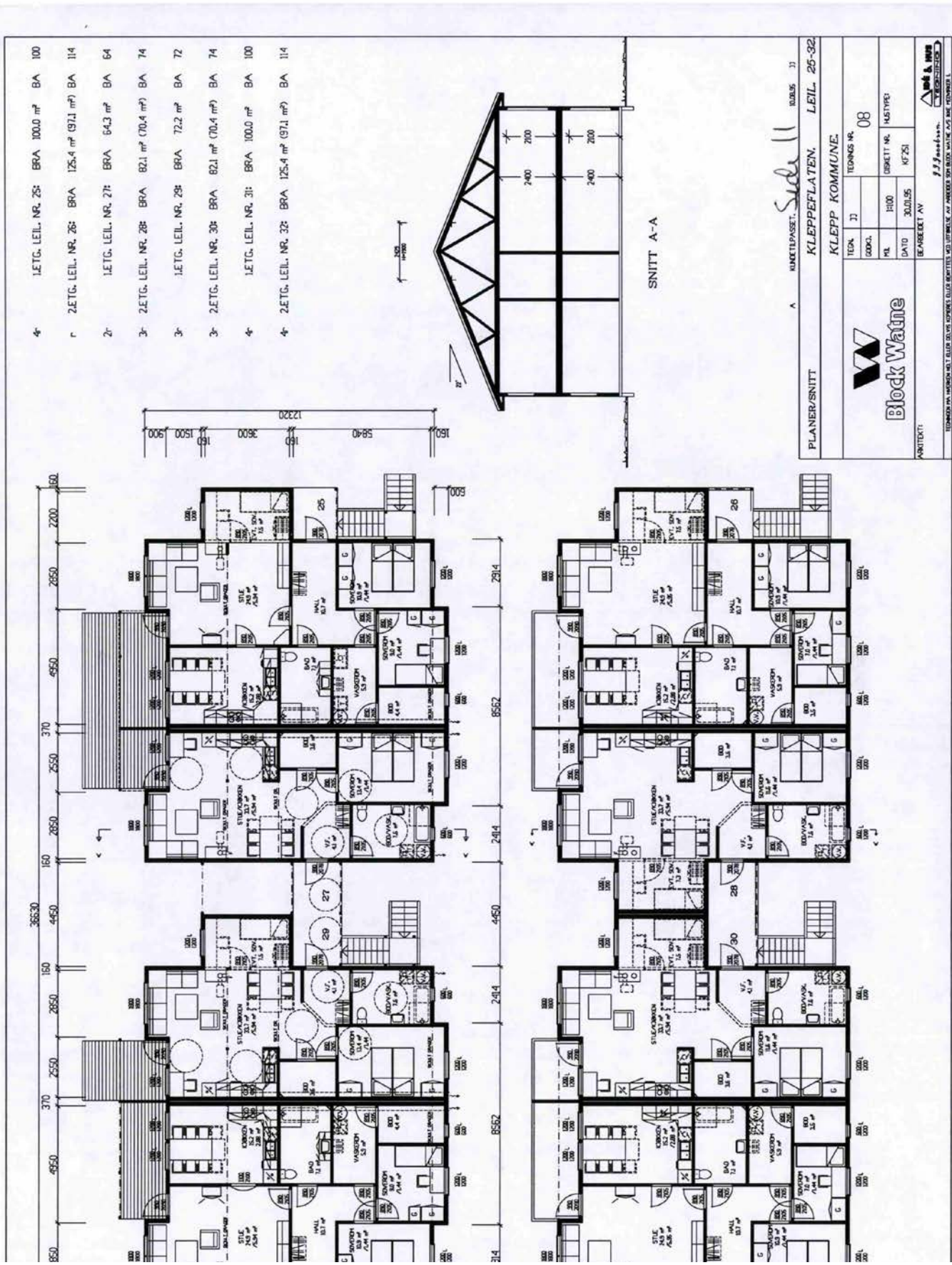
KLEPP KOMMUNE.

TEKN.	JJ	TIDNING NR.	07
DRUKK.			
HL	H100	DRUKT NR.	HSTYPER
DAID	30.01.05.	KP/71	
BEARBEJDET AV			



ARKITEKT: **W AINE**
 337 asst ark.
 TILBUD PÅ ARBEIDET HJELP. KLAR BLIVT ERHVERV. KLAR ERHVERV. AV ARBEIDET FOR BLOK WAINES ARBEIDSTILBUD I





SAMEIEVEDTEKTER FOR BEBOERE
I
PROSJEKT KLEPPEFLATEN
KLEPP KOMMUNE, GNR 1, BNR 1662

1. Nærværende sameievedtekter er opprettet på vegne av eierne av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 32, som hver eier følgende andel i sameiet.

Adr.:Toreskogveien

Seksjon nr.	Hus nr	Etg.	Sameiebrøk	Formål
1	1	1	84	Bolig
2	3	2	84	«
3	5	1	76	«
4	7	2	76	«
5	9	1	76	«
6	11	2	76	«
7	13	1	87	«
8	15	2	87	«
9	17	1	70	«
10	19	2	70	«
11	21	1	63	«
12	23	2	70	«
13	25	1	87	«
14	27	2	87	«
15	29	1	87	«
16	31	2	87	«
17	33	1	87	«
18	35	2	87	«
19	37	1	79	«
20	39	2	79	«
21	41	1	87	«
22	43	2	87	«
23	45	1	96	«
24	47	2	94	«
25	49	1	100	«
26	51	2	97	«
27	53	1	64	«
28	55	2	70	«
29	57	1	72	«
30	59	2	70	«
31	61	1	100	«
32	63	2	97	«
Sum			2632	

- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Vedtak som nevnt i pkt 3.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Styret for sameiet skal etableres i henhold til loven. Hver seksjon skal representeres med et medlem. Formann velges av styret.

I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

7. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygningene, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partisiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

8. Ved gjentatte alvorlige brudd på eventuelle husordensregler kan den enkelte beboer av de øvrige sameierne bli beordret å fraflytte og selge leiligheten i sameiet. Beordning om slik fraflytting gis av sameiet med skriftlig varsel til sameiedeltakeren med 3 måneders frist.
9. Sameiets årsmøte er ikke beslutningsdyktig uten at minst halvparten av seksjonene er representert.
Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette.
10. For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedtekter og husordensregler.
For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.
11. Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler.
12. Fellesutgifter betales inn to ganger i året.

Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 4.mars 1983.

Gjennomlest og akseptert.

Sted/dato

Kjøpers signatur

Seksjon nr.

3. Hver enkel sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin eierseksjon i sameiet, slik det fremgår av ovennevnte fordelingsliste, og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass/garasjer. Eventuell videre bygging/plassering av garasjer må avklares med sameiet. Det vises forøvrig til vedlagt planoversikt.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett. Dog må overdragelse, for å være gyldig, orienteres av sameierne i henhold til pkt. 11.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne/styret.

Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelse, forbeholder sameiet seg panterrett i hver enkel sameiepart på kr 10.000,- som gis prioritet etter 80% av siste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Den enkelte deltaker kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet på tilsvarende beløp. Skyldig beløp forrentes med 15% morarente p.a.

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthaverne med tinglyst panterrett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 måned fra varselet er gitt å betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

5. Hver sameier har den fulle innvendige vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningslovgivningen/bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Hver sameier har rett til å kontrollere at den enkelte seksjon holdes i ordentlig stand. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet, i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.
6. Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtekter, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmene. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
 - Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.



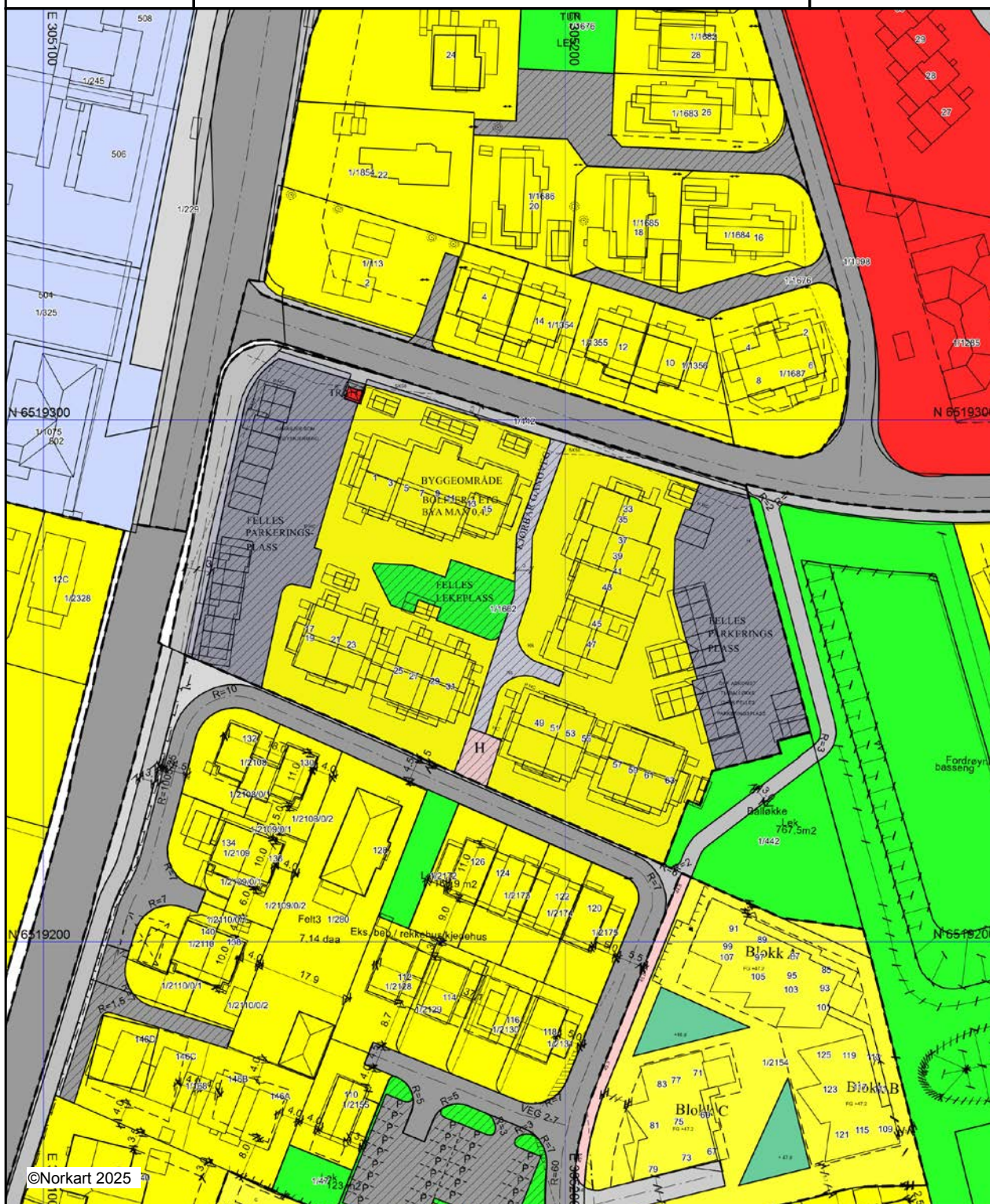
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1662/0/25
Adresse: Toreskogvegen 49
Dato: 12.02.2025
Målestokk: 1:1000























































UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>		Abc	Påskrift radius
	Område for bustader med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift kotehøgde
	Område for forretninger	Abc	Påskrift plantilbehør
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.</i>			
	Område for jord- og skogbruk		
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .</i>			
	Kjøreveg		
	Anna veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Busshaldeplass		
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i>			
	Friområde		
	Park		
	Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le</i>			
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles leikeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Anna fellesareal for fleire eigedommar		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-</i>			
	Bustader		
	Bustader - blokker		
	Leikeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>			
	Veg		
	Køreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Sykkelveg/-felt		
	Annan veggrunn - grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>			
	Sikringssonengrense		
	Regulert høgde		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtgrense		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Planlagt busetnad		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		
	Eksterende tre som skal bevarast		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift breidde		



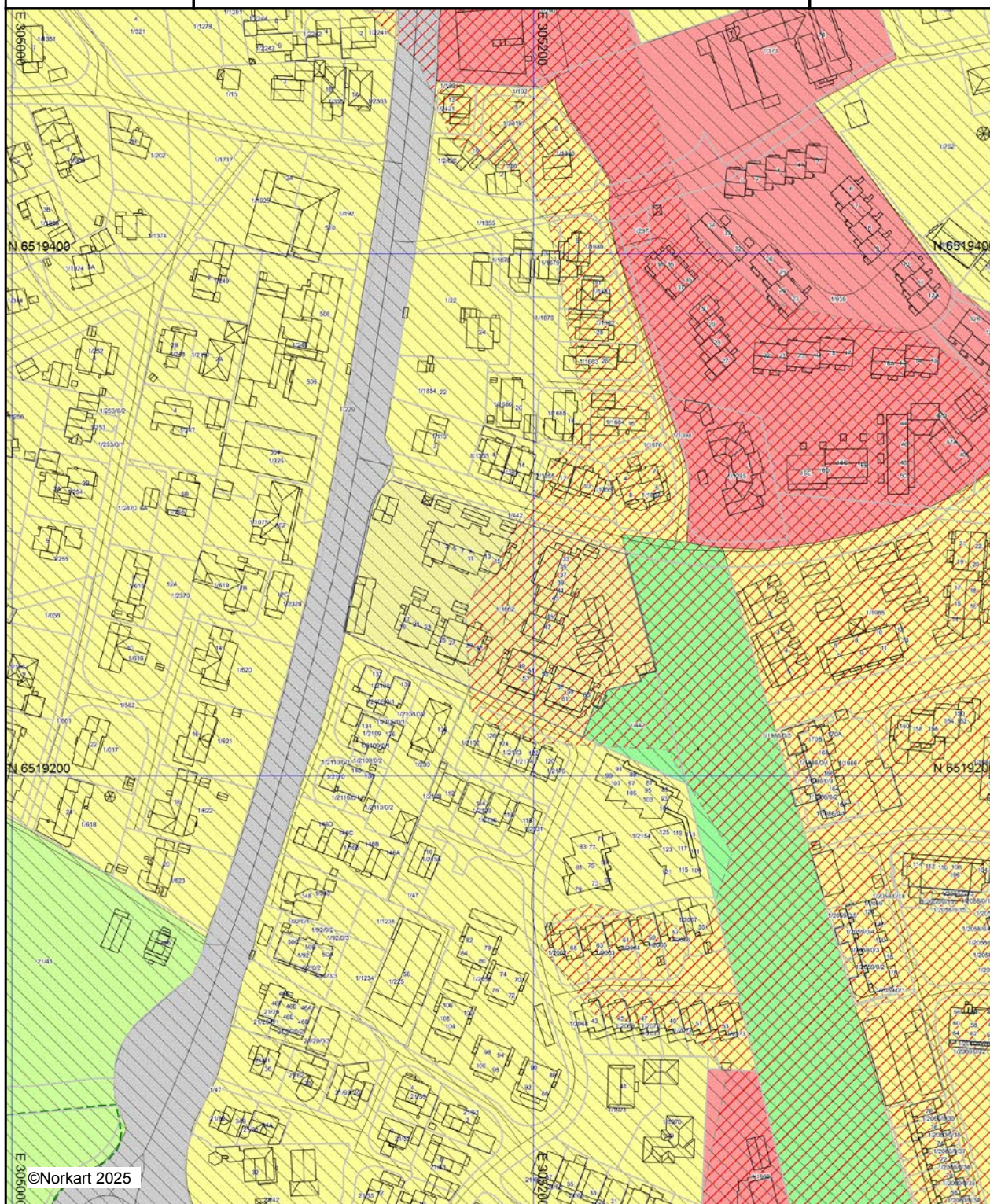
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1662/0/25
Adresse: Toreskogvegen 49
Dato: 12.02.2025
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

Tegnforklaring


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

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande





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

-  Turdrag - noverande





Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o.

-  LNFR-areal - noverande






Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

SAMEIEVEDTEKTER FOR BEBOERE
I
PROSJEKT KLEPPEFLATEN
KLEPP KOMMUNE, GNR 1, BNR 1662

1. Nærværende sameievedtekter er opprettet på vegne av eierne av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 32, som hver eier følgende andel i sameiet.

Adr.: Toreskogveien

Seksjon nr.	Hus nr.	Etg.	Sameiebrak	Formål
1	1	1	84	Bolig
2	3	2	84	«
3	5	1	76	«
4	7	2	76	«
5	9	1	76	«
6	11	2	76	«
7	13	1	87	«
8	15	2	87	«
9	17	1	70	«
10	19	2	70	«
11	21	1	63	«
12	23	2	70	«
13	25	1	87	«
14	27	2	87	«
15	29	1	87	«
16	31	2	87	«
17	33	1	87	«
18	35	2	87	«
19	37	1	79	«
20	39	2	79	«
21	41	1	87	«
22	43	2	87	«
23	45	1	96	«
24	47	2	94	«
25	49	1	100	«
26	51	2	97	«
27	53	1	64	«
28	55	2	70	«
29	57	1	72	«
30	59	2	70	«
31	61	1	100	«
32	63	2	97	«
Sum			2633	



Åbrevfølgesedem

3 Hver enkel sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin eierseksjon i sameiet, slik det fremgår av ovennevnte fordelingsliste. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass/garasje. Eventuell videre bygging/plassering av garasjer må avklares med sameiet. Det vises for øvrig til vedlagt planoversikt

3a Når det gjelder hageareal foran hver enkelt leilighet i første etasje, og som er innhegnet med hekker/gjerder mellom de respektive seksjoner, har eier av den umiddelbart tilstøtende eierseksjon i 1. etasje eksklusiv bruksrett til arealet. Bruksretten er begrenset til vanlig bruk som hage, og kan ikke benyttes til andre formål, eller til virksomhet ellers som er til ulempe eller sjenanse for naboer eller for sameiet som helhet. Bruksretten er tidsbegrenset, i den forstand at seksjonens bruksrett kan begrenses eller oppheves av sameiet ved eventuell fremtidig vedtektsendring.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett. Dog må overdragelse for å være gyldig, orienteres av sameierne i henhold til pkt. 11.

4 Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendig utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som det er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen så som markiser etc, og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne/styret.

Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelse, forbeholder sameiet seg panterrett i hver enkel sameiepart på kr 10.000,- som gir prioritet etter 80 % av siste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Den enkelte deltaker kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet på tilsvarende beløp. Skyldig beløp forrentes med 15 % morarente p.a.

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthaverne med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 måned fra varselet er gitt å betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt

- 5 Hver sameier har den fulle innvendige vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningslovgivningen/bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Hver sameier har rett til å kontrollere at den enkelte seksjon holdes i ordentlig stand. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet, i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for andre seksjoner. Slike nødvendige utbedringer skal dekket av seksjonens eier.
- 6 Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtekter, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmene. Hvis ikke vedtektene krever større flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
 - Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
 - Vedtak som nevnt i pkt. 3 og 3 a.
 - Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.
 - Styret for sameiet skal etableres i henhold til eierseksjonsloven. Hver seksjon skal representeres med 1 medlem. Formann velges av styret.
 - I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.
- 7 Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for bygningene, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdifsikret.
- Ved full partisiell eller total skade samt nødvendige utbedringer av sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjonen eller gjenoppbygging av eiendommen.
- 8 Ved gjentatte alvorlige brudd på eventuelle husordensregler kan den enkelte beboer av de øvrige sameierne bli beordret til å fraflytte og selge leiligheten i sameiet. Beordring om slik fraflytting gis av sameiet med skriftlig varsel til sameiedeltakeren med 3 måneders frist.
- 9 Sameiets årsmøte er beslutningsdyktig med det antall sameiere som har møtt fram, og sakene blir da avgjort ved simpelt flertall.
- 10 For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedtekter og husordensregler. For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.

11b Hver sameier har plikt til å informere sin samboer om hva som gjelder av ordensregler og vedtekter for sameiet. Dette ansvaret har også utleiery av egen leilighet for sine leietakere. Leieboere som ikke retter seg etter vedtektene og er til sjenanse for andre beboere i sameiet, får advarsel fra styret. Etter tre advarsler kontakter styret huseieren. Da har huseieren plikt til å få leieboeren fjernet.

Ellers gjelder den vanlige regelen om at alle har krav på nattero fra kl. 23.00-07.00.

12 Fellesutgifter betales inn to ganger i året

Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eiersanksjoner av 4. Mars 1983.

Gjennomlest og akseptert

Sted/dato: _____

Kjøpers signatur: _____ Seksjon nr: _____

Styret som har fungert i denne perioden hvor vi har fått ny vedtektsendring punkt 6, 11a og 11b er følgende:

Styremedlem Formann Magne Erge
Jungunn Nerheim

Styremedlem Stine Knuts
Styremedlem Kornel Mienicki

ORDENSREGLER.

Fellesareal

1. Alle sameiere er pliktet til å holde fellesarealene vedlike, også utenom dugnader som avholdes vår og høst. Eget skriv blir sendt ut til alle ang dugnad på feltet. (ref.til vedtekter pkt. 4).

Uteområder / parkeringsplasser

Alle plikter til å bruke disse arealer på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Hver beboer har sin egen garasje eller oppstillingsplass med leilighets nr. Gjester skal bruke gjesteparkeringsplasser.

SØPPEL HÅNDTERING

2. Alle sameiere plikter til å kildesortere. Søppel som ikke hører til under kildesortering skal fraktes til gjenvinnings stasjoner av den enkelte sameier selv.(se eget skriv ang. søppelhåndtering)
Beboere i leiligheter 1-31 skal bruke bossdunker på øverste parkeringsplass dette gjelder også gjesteparkeringsplasser.
Beboere i leiligheter 33-63 bruker bossdunker på nedre parkeringsplass dette gjelder også gjesteparkeringsplasser.

Fellesutgifter/Forsikring

3. Hver enkel sameier skal betale fellesforsikring, den betales inn en gang pr. år. Innbo forsikring ordner hver enkel sameier med selv. Fellesutgifter skal betales inn vår og høst.

Salg av leiligheter

4. Ved salg av leiligheter i sameiet, plikter den enkelte sameier samt styret å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og ordensregler.(pkt.11 i vedtekter).

STØY FRA EGEN LEILIGHET.

5. Hver sameier plikter til å opptre på en slik måte at det ikke er til sjenanse for den annen sameier i samme seksjon/blokk. Støynivået høres best av de som bor i 1 etasje. Dette kan gjelde for eksempel smelling med dører, tramping-hopping på gulver .Da det er svært lytt mellom etasjene. Yttertrappen gir også veldig gjennklang til leilighetene. Vis hensyn.

Det skal vere ro etter kl 2300.

Henviser til vedtekter pkt.8.

6. Styret i sameiet skal ta på alvor henvendelser som bl.a gjelder sjikanering av beboere i Kleppeflaten Sameie.

Beboere skal forholde seg til vedtekter og ordensregler i Kleppeflaten Sameiet. Ved gjentatte brudd på ordensregler og vedtekter i sameiet kan ytterste konsekvens bli krav om fraflytting iflg. Eierseksjonsloven § paragraf 27 ,samt sameievedtekter pkt.8 ,og ordensregler .

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Kleppeflaten Sameiet

Det innkalles til årsmøte den 11.12.2023 kl. 18.00.

Årsmøtet avholdes i Fredheim.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Registrering av de fremmøtte og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

3. Behandling av styrets forslag til budsjett og økning av felleskostnader

Styrets forslag til budsjett og økning av felleskostnader i vedlegg 1, vedlegg 2 og vedlegg 3.

4. Behandling av styrets forslag til endring av vedtekter

Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan aldri være kortere enn tre dager. Det innkalles tidligere slik at det er varslet i god tid på forhånd. Styret vil ha forslag til endring av vedtekter klar i god tid før det ekstraordinære årsmøte skal avholdes. Jfr eierseksjonsloven § 43, avsnitt 4, skal hovedinnholdet i endringene av vedtektene avgis i innkallingen. Dette da vedtak knyttet til endring av vedtekter krever vedtak med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene. Innkallingen vil bli oppdatert i god tid før avholdelse av årsmøte og sendes ut på nytt når forslag til endring av vedtekter er behandlet av styret.

Registrerte vedtekter i vedlegg 4.

Forslag vedtekter i vedlegg 5.

5. Bytte av regnskapsfører

Styret foreslår å bytte regnskapsfører til Secant AS.

Boligsameiere som ikke selv møter, kan møte ved fullmektig. Fullmaktsskjema er vedlagt innkallingen.

Bare sameiere, sameieres husstand eller personer med fullmakt har stemmerett. Leietakere har rett til å være til stede og uttale seg. Styret ønsker på det sterkeste at 1 beboer fra hver seksjon/leilighet stiller på det ekstraordinære årsmøte. Årsmøte er sameiets øverste myndighet. VEL MØTT!

Klepp, 8.12.2023

Hilsen styret i Kleppeflaten Sameiet

Magne Erga
Styreleder (elektronisk signert)

Referat fra ekstraordinært årsmøte i kleppeflaten sameie

Møtet ble avholdt 11.12.2023 kl. 18.00 på Fredheim

Tilstede:

Elin Birgitte Bore, Randi S. Vik, Sølvi Johansen, Thorbjørg Isafold Kristjansdottir, Elisabeth Hervik, Torbjørn Hellerud, Ada og Thor Jan Salte, Heidi Vesthovde, Elisabeth Vanvik, Svein Roth (for Phantana Håland), Jan Egil Eckhoff, Helena Nygårds, Livar Halvorsen Overøye, Siril T. Berge og Håkon O. Johansen, Malin Eiane og Magnus Carr Nygård, Marlin Jespersen (fra Secant), Enok Stangeland, Ingunn Nerheim, Magne Erga og Ida Skårland

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden ble godkjent med kommentarer: Budsjettet ble levert ut for seint og det burde vært gitt ut informasjon om hvor mye styret ønsket å øke felleskostnader. Det var vanskelig å vite for de som en hadde fullmakt for eier, om denne da syntes økningen var ok eller ikke. Styret tar dette til etterretning og vil fremover også sende all informasjon på mail i tillegg til i postkasser/brev.

- Det ble registrert frammøtte og fullmakter.
- Styreleder, Magne Erga ble valgt som møteleder
- Ingunn Nerheim og Ida Skårland ble valgt som referenter.
- Thorbjørg Isafold Kristjansdottir og Helena ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Behandling av styrets forslag til budsjett og økning av felleskostnader.

Marlin Jespersen fra Secant gikk gjennom budsjettforslaget. Hun påpeker at på grunn av antall boenheter er vi pliktig til å ha revisor. Det blir og poengtert at det blir månedlige innbetaling av fellesutgifter.

Marlin forteller og hvor viktig det er å bygge opp et vedlikeholdsfond med tanke på alder på byggene.

Magne informerer om utført sjekk av vinduer.

Alt utvendig vedlikehold skal dekkes av sameiet.

Det ble drøftinger i forhold til om de beboerne som selv ønsker kan male selv.

Forslaget fra styret er at vi har firma til å utføre dette.

Mange opplever at det er et for stort hopp å øke fellesutgiftene til 2000 kr pr måned.

Det kom inn forslag om å øke fellesutgiftene til 1200 kr i snitt pr måned. Dette beløpet vil justeres i forhold til størrelsen på leiligheten du eier.

Det kom og ønske om at styret til neste årsmøte får takstrapport og lagt budsjett for de neste 10 årene med forslag til gradvis økning av felleskostnader.

Vedtak: fra januar 2024 økes fellesutgiftene til 1200 kr pr måned.

3. Behandling av styrets forslag til endring av vedtekter

Marlin Jespersen fra Secant gikk gjennom oppdatert utkast til vedtekter.

Tilbakemeldinger fra årsmøte var utelukkende positivt

Vedtak: Vedtektene ble enstemmig vedtatt.

Viktig at vi går igjennom vedtektene jevnlig på årsmøtene.

4. Bytte av Regnskapsfører

Det ble nevnt at det har vært noe uenighet i styret om skifte av regnskapsfører, men at flertallet var enige om dette. Styret presiserer at de har vært fornøyd med den regnskapsførere vi har nå, men at vi ser behovet for mer kompetanse på lovverk som gjelder sameier.

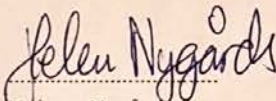
Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at sameiet endrer regnskapsfører til Secant. Dette skjer så fort som praktisk mulig.

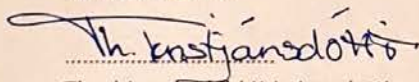
5. Diverse

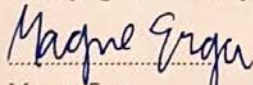
Det kom inn ønske om at styret lager en oversikt over parkeringsarealet. Det kom inn forslag om å omdisponere parkeringsplasser slik at det blir en handicap-parkering på nedre parkeringsplass. Dette vil styret utrede og komme med forslag til på det ordinære årsmøtet til neste år

Det ble gått igjennom forslag fra Hatteland elektriske angående elbillading. Det vil koste ca 500000 å tilrettelegge for dette. Alle som vil lade biler nå må få dette godkjent av styret.

Ref: Ida Skårland


Helena Nygård


Thorbjørg Isafold Kristjansdottir


Magne Erga

Budsjett Kleppeflaten Sameiet 2024

Periode: 202401-202412	07.12.2023	
	Budsjett 2024	Kommentar
3100 Fellesutgifter	280 000	Vurdere om denne skal opp eller til vedlikeholdsfond
Til vedlikeholdsfond	488 000	Se eget skriv angående vedlikeholdsfond
Sum salg	768 000	
Bruttomargin	768 000	
5330 Annen godtgjørelse til styret	37 795	
5400 Arbeidsgiveravgift	5 329	
Sum personalkostnader	43 124	
6320 Renovasjon	5 600	
6420 Lisenser 24SO	5 000	Denne er ny. Faktureres direkte av regnskapssystemet som benyttes.
6510 Håndverktøy	3 000	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	Denne er hensyntatt i oppbygning vedlikeholdsfond. Se egen oversikt
6690 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	Denne er hensyntatt i oppbygning vedlikeholdsfond. Se egen oversikt
6705 Regnskapshonorar	50 000	Denne øker som følge av månedlig fakturering, løpende bokføring og løpende oppfølging av kundefordringer og remittering.
Revisjonshonorar	10 000	Mulig sameiet slipper unna denne for regnskapsåret 2023. Men sameiet er rev.pliktig å må påregne dette fom regnskapsår 2024
6800 Kontorrekvisita	5 000	
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 800	Huseierens Landsforbund
7500 Forsikringspremie	100 000	
7711 Styremøter	1 000	
7720 Generalforsamling	1 000	
7770 Bank- og kortgebyr	5 000	Øker grunnet integrasjon og avtalegiro
Sum driftskostnader	188 400	
Sum totale kostnader	231 524	
Resultat før avskrivninger	536 476	
Sum avskrivninger	0	
Resultat før finansielle poster	536 476	
8050 Annen renteinntekt	0	Budsjetterer ikke med noe her grunnet at det vil bli brukt en del av innskuddet til vedlikehold. Samt ubetydelig inntekt.
Sum finansielle poster	0	
Resultat før skatt	536 476	Merk at det ikke er knyttet noe til vedlikehold
Til vedlikeholdsfond	296 000	
Til andre driftskostnader ikke medtatt i budsjett	240 476	Ikke tatt med andre mindre vedlikeholdskostnader i budsjett.

Nabolagsprofil

Toreskogvegen 49 - Nabolaget Kleppestemmen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toreskogvegen Linje 52, 58, 62, N94	2 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.6 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 25.5 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	21 min 1.5 km
Kleppe ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	8 min 5.2 km

«Nytt og flott nabolag sentralt på Klepp.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

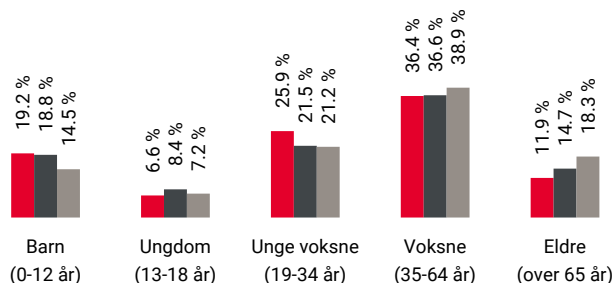
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	8 min
Kiwi Klepp PostNord	13 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Toreskogen Ballspill	7 min	0.6 km
	Skulehagen - ballbane Ballspill	9 min	0.6 km
	MOVA Klepp	20 min	
	Robust Trening Bryne	8 min	

Boligmasse



- 52% enebolig
- 13% rekkehus
- 26% blokk
- 8% annet

«Vennlige, voksne folk.»

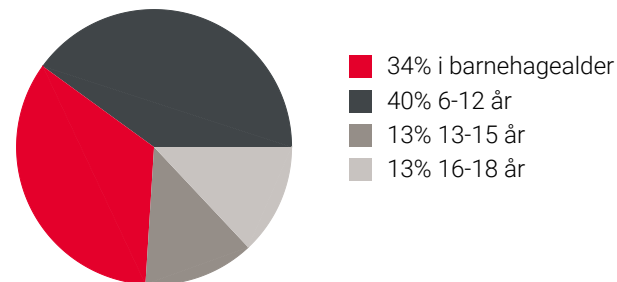
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Jærhagen	19 min
	Klepp apotek	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

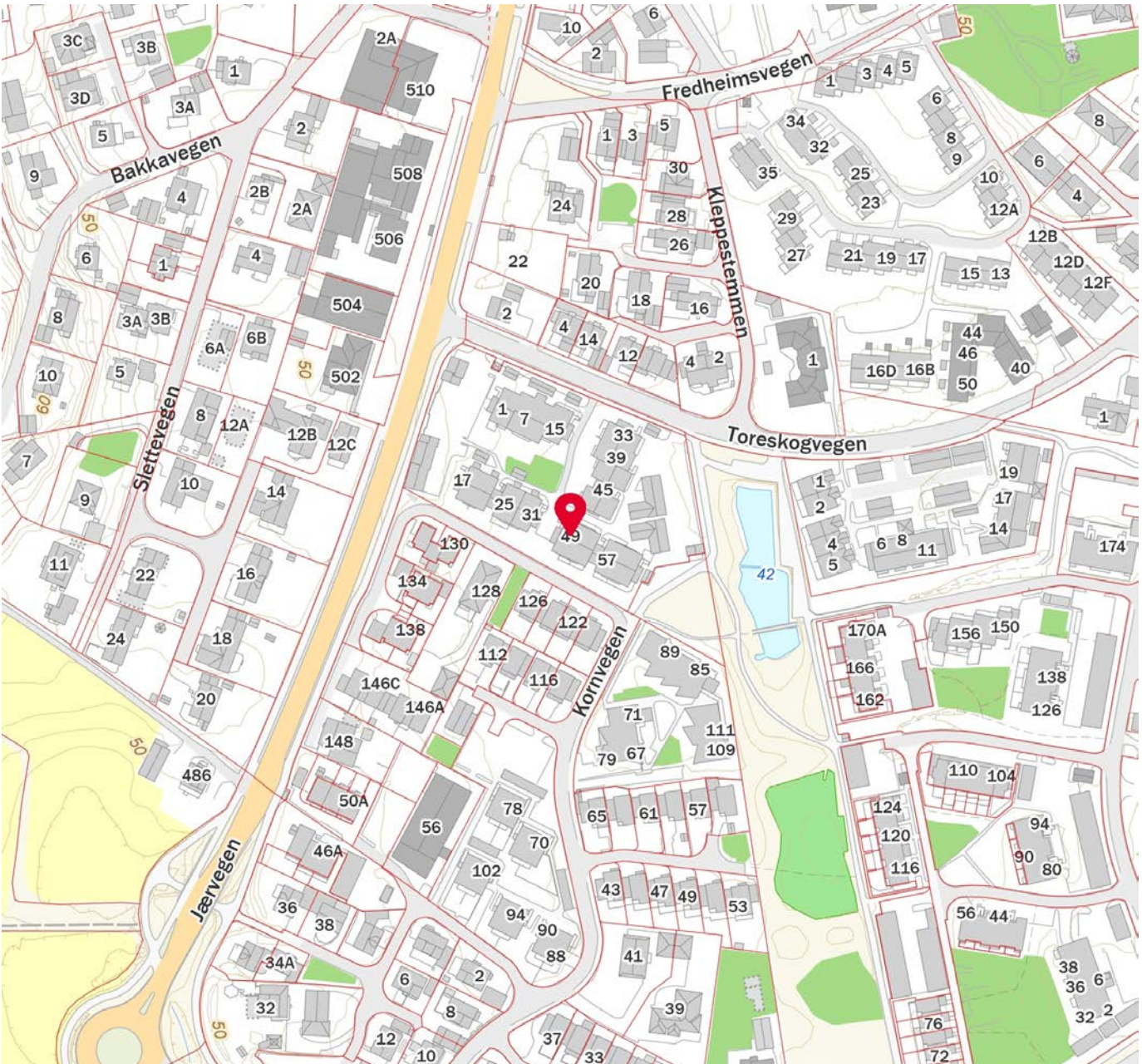
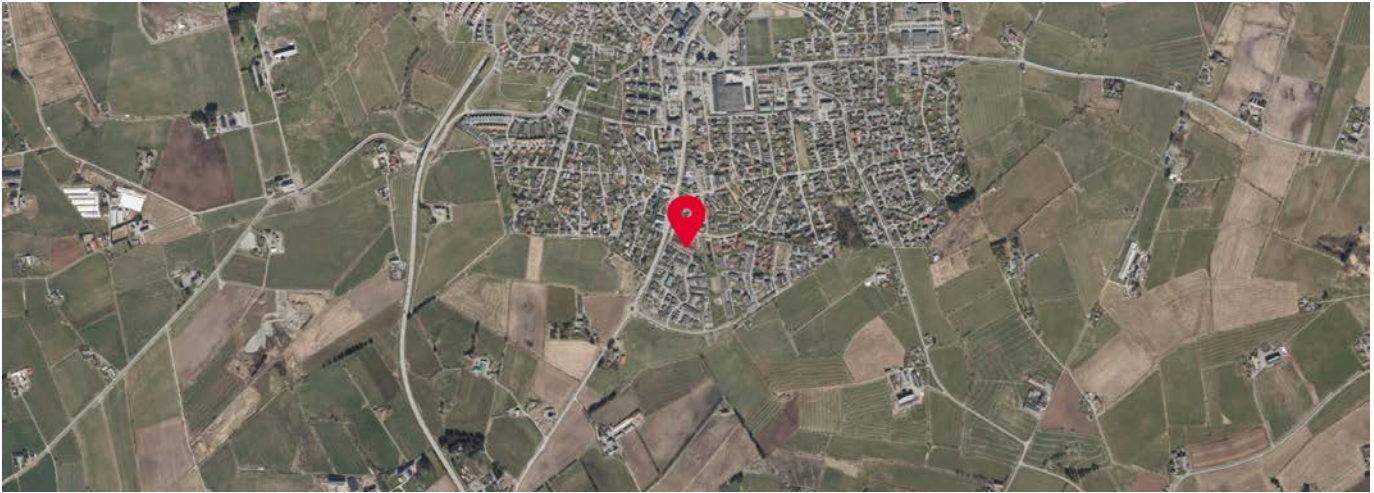


0% 46%

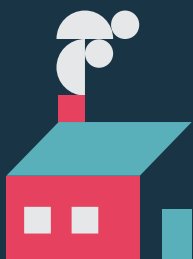
- Kleppestemmen
- Kleppe/Verdalen
- Norge

Sivilstand

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



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



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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Toreskogvegen 49
4350 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre