

PROAKTIV

Enebolig med
det lille
ekstra!

Orstad

GABRIEL EDLANDS VEG 14



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ORSTAD

Påkostet og innholdsrik enebolig med utsikt og det lille ekstra!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gabriel Edlands veg 14, 4353
KLEPP STASJON

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 704, i Klepp
kommune

Prisantydning: 9.490.000,-

Omkostninger: 256.240,-

Totalpris: 9.746.240,-

Kommunale avgifter: 13.838,-

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 5/3

BRA: 322 m²

BRA-i: 275 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i dobbel
garasje. Det er også oppstillingsplass på
egen tomt.

Tomt: 527.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	140		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 469 40 027
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvokst på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere. Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no



ORSTAD

Kommune: Klepp / Område: Orstad

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Gabriel Edlands veg 14 har en attraktiv beliggenhet på Orstad, med postadresse i Klepp kommune. Området er populært og i god utvikling, og kombinerer moderne boligområder med nærhet til både natur, servicetilbud og effektive transportforbindelser.

Fra boligen er det kort avstand til Kverneland, hvor man finner Øksnavadporten togstasjon med hyppige avganger i retning både Stavanger og Egersund. Dette gir svært gode pendlermuligheter og enkel tilgang til regionens større arbeids- og handelsområder. Samtidig er det kort vei til dagligvarebutikker, skole- og barnehagetilbud i nærområdet.

Området byr på mange flotte naturomgivelser og turmuligheter. I nærheten ligger blant annet Foss Eikeland, med populære turstier i variert og idyllisk landskap. Videre er det kort vei til



OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Orstad mølle Linje 22	10 min 🚶 0.9 km
🚆 Øksnavadporten stasjon Linje L5	18 min 🚶 1.6 km
✈ Stavanger Sola	28 min 🚗
🚆 Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 🚗 23.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Øksnevad	18 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Europris Øksnevad	18 min 🚶
🏪 Apotek 1 Kverneland	20 min 🚶

SPORT

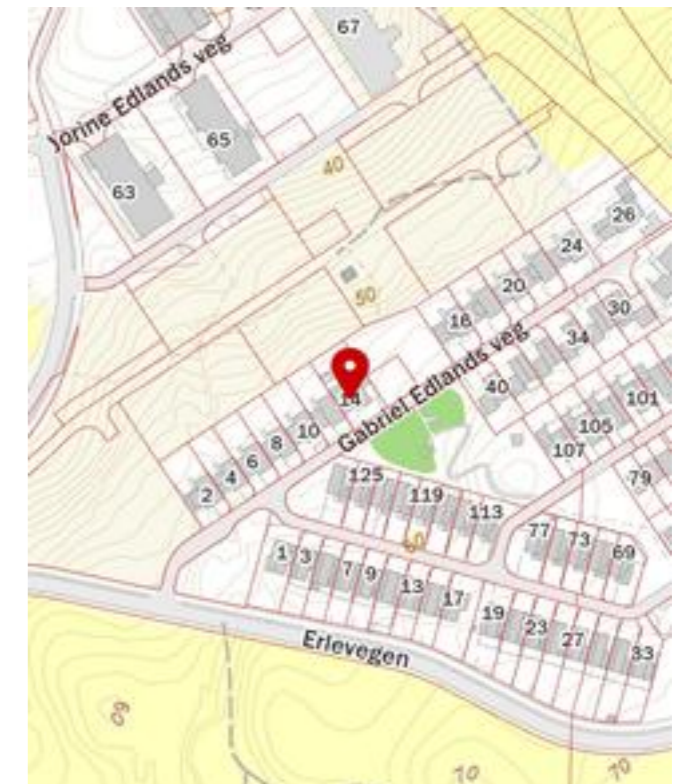
⚽ Orstad fotballbaner Fotball	6 min 🚶 0.5 km
🏠 Orstadhuset - Orstadhallen Aktivitetshall	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Jæren SportMed	12 min 🚶
🏊 Synergi Treningssenter	11 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Frøylandsvatnet, som er et mye brukt rekreasjonsområde med fine gang- og sykkelstier rundt vannet. Himmelstien er også i nærheten, og gir flotte turmuligheter samt fine utsiktspunkter over landskapet. Gabriel Edlands veg 14 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, samtidig som man har enkel tilgang til både kollektivtransport, natur og sentrale knutepunkt. Dette gir en svært god balanse mellom det praktiske i hverdagen og muligheten til å nyte friluftsliv og grønne omgivelser.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

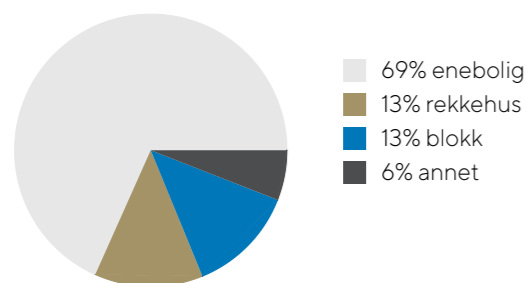
Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 8.2 km

BARNEHAGER

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 135 barn	6 min 0.6 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	12 min 1.1 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1.2 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL GABRIEL EDLANDS VEG 14

Vi starter utendørs – boligen har 2 hagestuer, terrasse med fantastisk utsikt, nedfelt jacuzzi og mye mer!

Parkering

Parkering i dobbel garasje. Det er også oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

527 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er særdeles pent opparbeidet og gjennomført, og uteområdet fremstår som et av boligens største høydepunkter. Hele uterommet er planlagt i samarbeid med hagesenter, med fokus på et helhetlig uttrykk og bruk gjennom alle årstider. Her finner du hagestue på takterrasse med varmekabler og kjøkkeninnredning, vedlikeholdsfrie terrassebord i PVC, nedsenket jacuzzi med tilhørende plattning og egen grillplass. Videre kan det nevnes asfaltert gårdsrom med kantstein, pergola ved inngangspartiet med varmelamper og dimbar belysning, elegante leegger i aluminium med integrert belysning samt vedlikeholdsfrie bedkanter i cortenstål.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig m/garasje som ble oppført i 2017
Grunnmur/ringmur/plate stedstøpt betong
Etasjeskiller i trebjelkelag og stedstøpt betongdekke.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Pultak er tekket med folie.
Takrenner/nedløp i plast.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kjøkken > 2. etasje > Stue / spisestue / kjøkken > Overflater og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:

Utvendig > Takkonstruksjon / loft

Utvendig > Garasje

Kjøkken > 2. etasje > Stue / spisestue / kjøkken > Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).





Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Manglende rekkverk omliggende jacuzzi.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 24. april 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

2. Etasje:
BRA-i 68 kvm: Stue/spisestue/kjøkken
TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:
BRA-i 108 kvm: Entré/gang, toalettrom, bi-inngang, garasje, soverom og bad
TBA 60 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 99 kvm: Gang, soverom, bad/vaskerom og hagestue/hobbyrom
BRA-e 10 kvm: Utvendig bod
TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 109 kvm

1. etasje
BRA-i: 108 kvm
BRA-b: 20 kvm
Total BRA: 128 kvm

2. etasje
BRA-i: 68 kvm
BRA-b: 17 kvm
Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 60 kvm

2. etasje: 23 kvm

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Ventilasjons sjakt i bolig er medregnet i arealer.

Standard

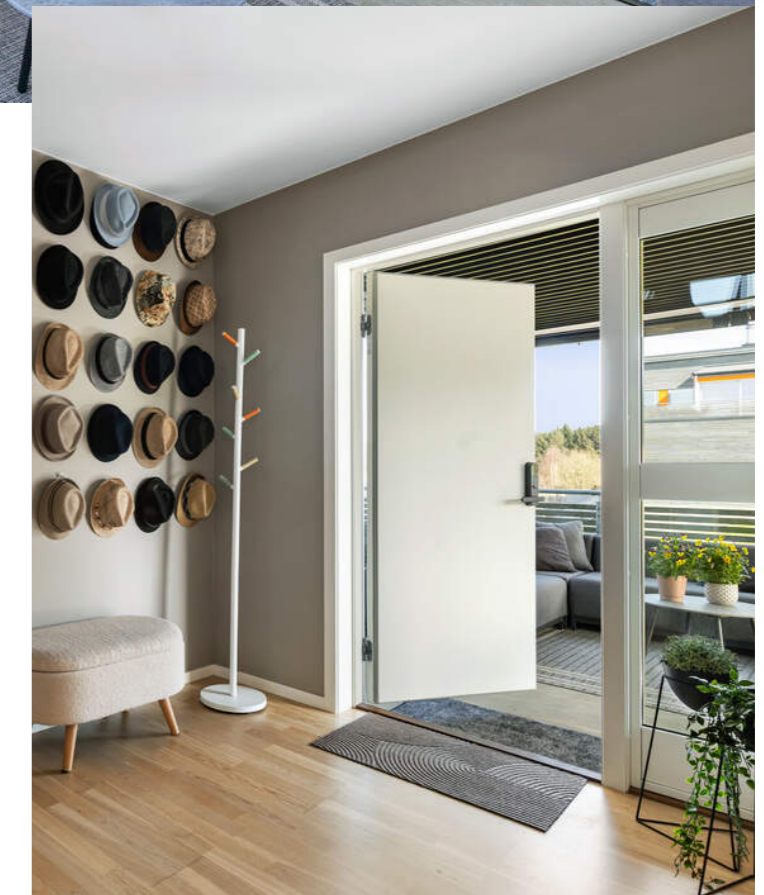
Kjøkken
Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap, kjølfryseskap, oppvaskmaskin og induksjonstopp er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Avtrekksviften var ikke i stand på befaringdagen, men eier opplyser at denne vil bli utbedret før salg.

Bad
Bad 1. etasje:
Baderommet har fliser på vegger, malt tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Skuffer/fronter på innredningen behøver justering. Det er plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse og balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom kjeller:
Baderommet i kjelleren har fliser på vegger, malt tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,



KJEKK PERGOLA I
TILKNYTNING TIL
INNGANGSPARTIET





dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse og balansert ventilasjon.

Toalettrom

Toalettrom i 1. etasje har parkett på gulv, malte veggplater og stålplater på vegg, samt stålplater i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk avtrekk og varmekabler i gulv.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater, stedvis parkett og aluminiumsplater.

Himling: Malte plater, eikespiler, samt stedvis aluminiumsplater. Det er vannmerker/svelling i parkett ved balkongdør i 2. etasje, og stedvis småriss/ujevnheter i overgang tak/vegg.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Det er utført full service med ny motor, reimer og filter. Eier opplyser at filter skiftes årlig.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe fra 2017. Eier opplyser at det har blitt foretatt jevnlig service.

- Brann tekniske forhold: Det er stålppe med ildsted i stuen i 2. etasje.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Boligen har varmpumpe og vedovn i stuen.

Elektriske varmekabler i gulv på begge bad, vaskerom og hagestue på takterrassen.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier



etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Lie Ventilasjon har utført full service nå før hus salg. Ny motor, reimer og filter
- Motor skiftet i aggregat i 2026. Lie blikk

2023:

- LED-belysning i levegg er montert og tilkoblet av selger selv, uten bruk av autorisert elektriker.

2022:

- Innglassing ved entre levert av Pergolux, montert av eier.

2017:

- Ble lagt opp strøm til Jacuzzi av Hatteland Elektriske



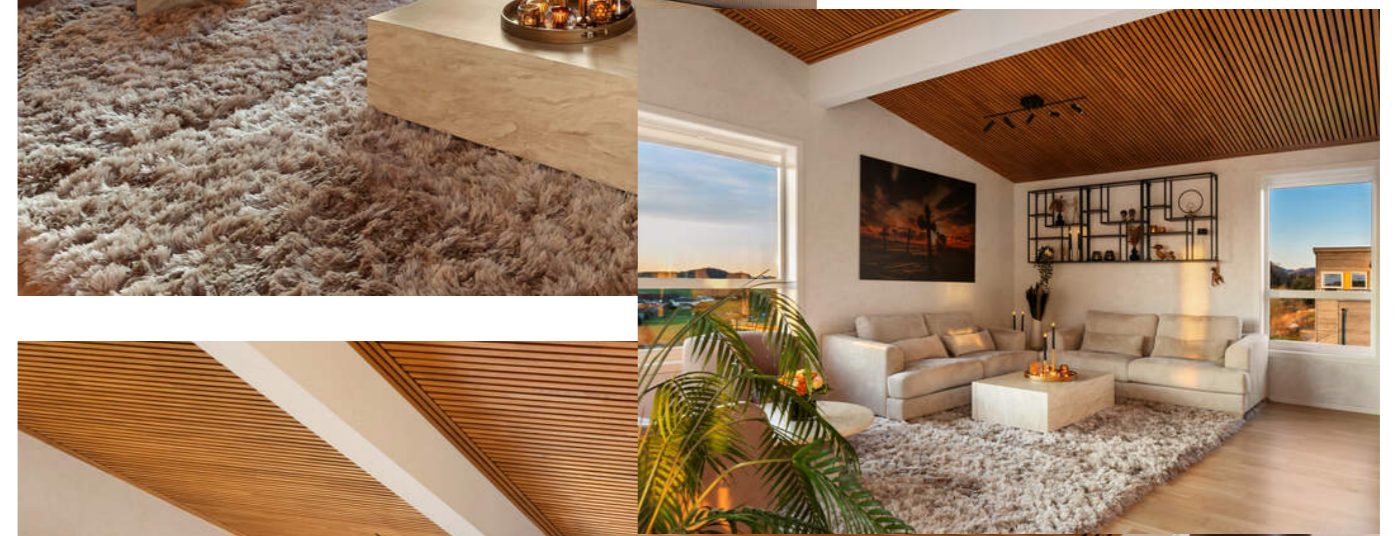
DIREKTE ADKOMST FRA
GARASJE TIL BI-INNGANG







Sosiale grupper med fantastisk utsikt.







KJØKKEN



SOVEROM



SOVEROM 1

Praktisk tilgang til bad.

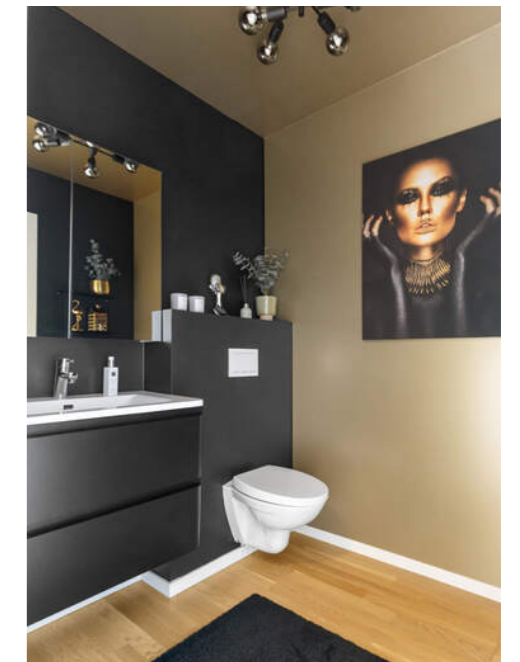




STORE SOVEROM

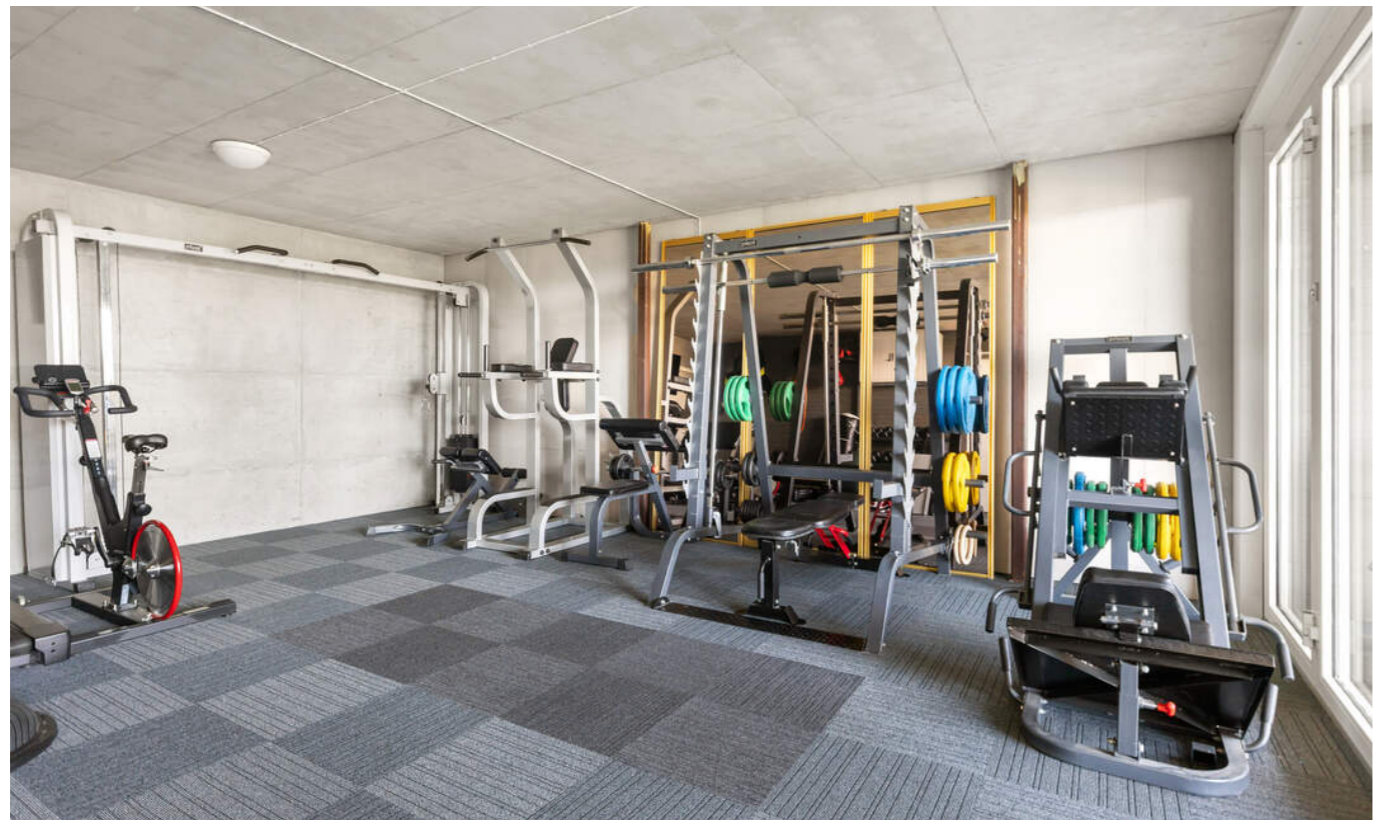


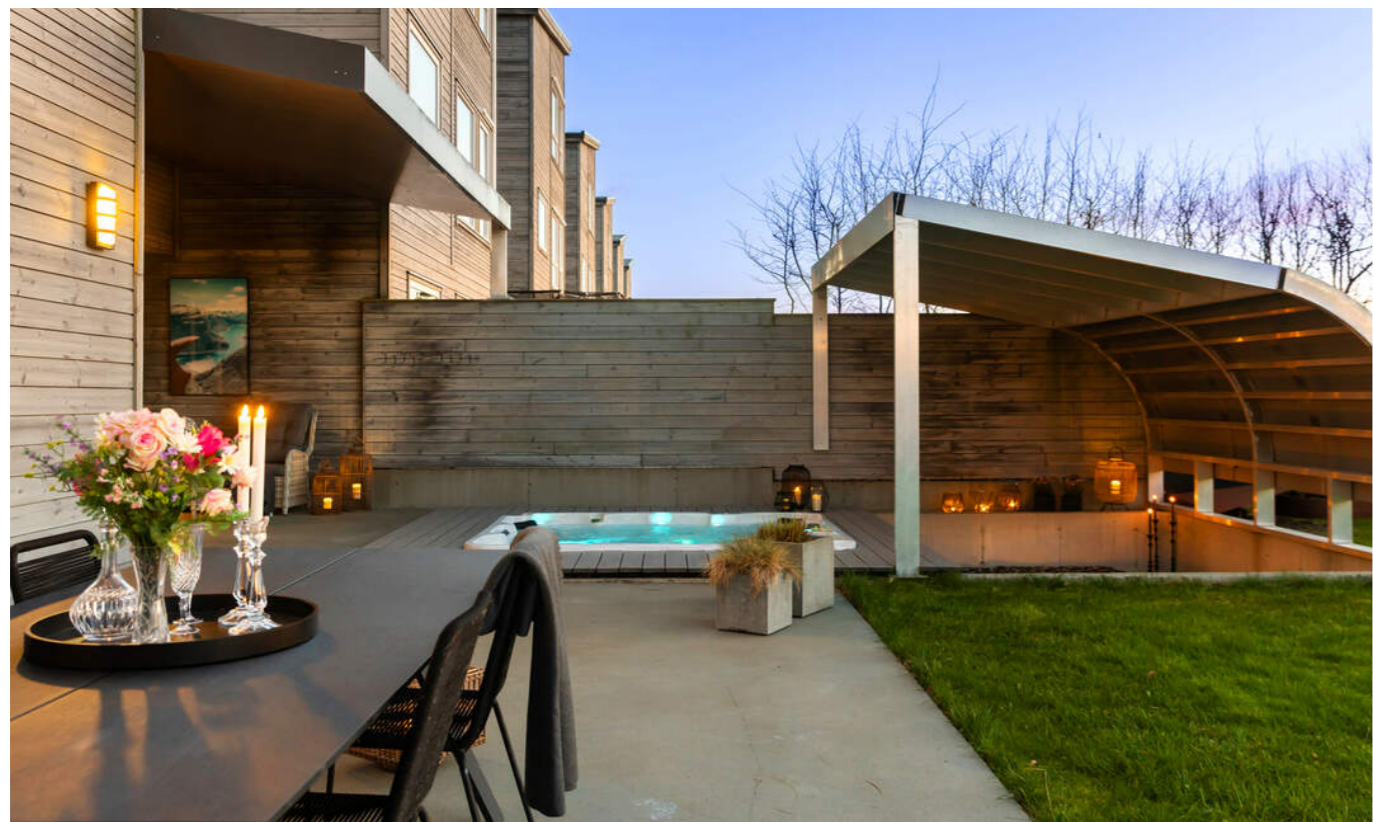
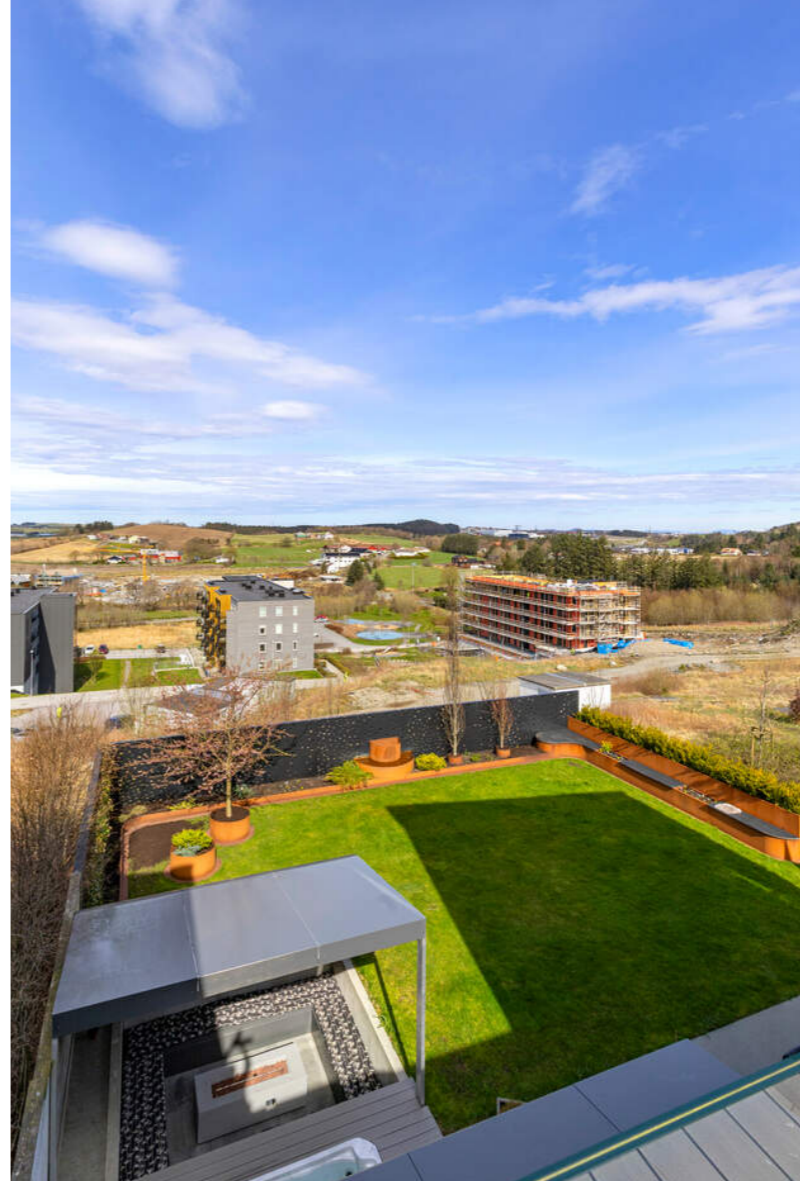
BAD



BOLIGEN HAR TO BAD,
VASKEROM OG
GJESTETOALETT







PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.

BRUKS- OG
FOTOGRAF



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.

BRUKS- OG
FOTOGRAF

PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.

BRUKS- OG
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring Nuf-39
Polisenummer 7678460

Formuesverdi primær

1.962.031,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.848.124,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 13 838,-. 1. termin 2026 er på kr 2.649,-.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.838,- for 2025

Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.09.2017 som omhandler bolighus med garasje.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.



Det er ikke søkt om oppføring av sykkelbod i hagen, pergola ved inngangsparti eller takoverbygg i hage. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 27. september 2017

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

29.09.2017 - Dokumentnr: 2017/1071995-2/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: GET AS

ORG.NR: 919 394 056

Rettighetshaver: KE NETT AS

ORG.NR: 977 285 712

Rettighetshaver: KLEPP KOMMUNE

ORG.NR: 864 969 682

Bestemmelse om rett til å vedlikeholde og betjene ledninger for gass, vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, fiberkabler, gateløp, master, kabelskap og skiltstolper

29.09.2017 - Dokumentnr: 2017/1071995-3/200 -

Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1120 GNR: 9 BNR: 737

Bestemmelse om vedlikehold av bolig

29.09.2017 - Dokumentnr: 2017/1071995-4/200 -

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Områdeplan Orstad (plan-ID 3380). Planen er en områderegulering som regulerer eiendommens delareal på 527 kvm til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, med feltnavn BKS5.. 12.05.2014. Det er regulert til boliger i front, se reguleringsbestemmelser og reguleringskart vedlagt i salgsoppgaven.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen, ikrafttredelse 27.03.2023. Et delareal på 527 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssoner for frisikt, sikringsone for vannledning, grøntstruktur og flomvei, samt flomfare i henhold til reguleringsplan 3380.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 16. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
237 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

238 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
)
256 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring
)

9 728 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
9 746 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeuler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeuler 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Inger Karin Lie
Tore Kjetil Lie

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
23.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Gabriel Edlands veg 14, 4353 KLEPP STASJON

18 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gabriel Edlands veg 14	Gabriel Edlands veg 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt av Block Watne, nybygget slutten av 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra den var ny i slutten av 2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7678460

Informasjon om selger

Selger

Lie, Inger Karin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ble lagt opp strøm til Jacuzzi av Hatteland Elektriske

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hatteland Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Hatteland elektriske skal komme å legge opp strøm til sykkelbod i hagen før hussalg. Dokumentasjon kommer etterpå.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hatteland Elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
LED-belysning i levegg er montert og tilkoblet av selger selv, uten bruk av autorisert elektriker.

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
LED-belysning i pergola er montert og tilkoblet av selger selv, uten bruk av autorisert elektriker.

Rør

Side 3



11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lie Ventilasjon har utført full service nå for hus salg. Ny motor, reimer og filter.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lie Ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er ikke søkt om sykkelbod i hagen, pergola ved inngangsparti eller takoverbygg i hage.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Side 5

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.


Forsikringsnummer 44578785

Side 6

Egenerklæringskjema

Name: Inger Karin Lie Date: 2026-04-18

Identification

 Inger Karin Lie

Egenerklæringskjema

Signed by:
Inger Karin Lie 18/04-2026 12:21:27 BankID OIDC High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



Kjedehus

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON KLEPP kommune

gnr. 9, bnr. 704

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 24.04.2026 Oppdragsnr.: 13152-1243 Eiendomsverdi ref nr: MQ7342

Foretak: Duo Takst AS Takstingeniør: Kåre Vatland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje som ble oppført i 2017
Grunnmur/ringmur/plate stedstøpt betong
Etasjeskiller i trebjelkelag og stedstøpt betongdekke.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Pultak er tekket med folie.
Takrenner/nedløp i plast.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

Kjedehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takrenner og nedløp av plast.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendig kledning fra byggeåret, normal siltasje iht alder, stedvis tørkesprekker og vridninger, hovedsaklig i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Merknad:
-Misfarging i takplater i overbygg, sett fra hageside. Ukjent årsak, anbefaler nærmere kontroll.
Pulttak i tre.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan og balkong.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved

behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
-Enkelte vinduer behøver mindre justering.
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.

Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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.

Balkong i tre med tettesjikt av folie. Overliggende terrasseplating av kompositt.
Begrenset tilkomst grunnet overliggende plating.

Stedstøpt plating ved entre og ved hageanlegg.

2022
Innglassing ved entre levert av Pergolux, montert av eier.

Garasje tilknyttet bolig med overliggende balkong og underliggende hagestue.

Merknader:
-Enkelte småbulker i port.
-Stedvis svinnriss i betongplate, påregnelig normalt.
-Begrenset tilkomst for besiktelse på befæringsdagen

Generell info:
Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Stålpipa med ildsted i stue 2. etasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater, stedvis parkett og aluminiumsplater.
Innvendige tak har malte plater, eikespiser, samt stedvis aluminiumsplater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe vannmerker, spenninger og brukslitasje i toppdekker- Påregnelig normalt iht. alder.
Vannmerker/svelling i parkett ved balkongdør 2. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Stedvis småriss/ujevnheter i overgang tak/vegg, påregnelig

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befæringsdato: 16.04.2026

Side: 5 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

normalt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.
Det er ikke foretatt nivelleringer.
Merknad:
-Klessjakt på bad 1. etasje mangler sikring mot fall og tilfredsstillende lukking. Løsningen medfører sikkerhetsrisiko og avviker fra anbefalt praksis.

Rom under terreng
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og de er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6.
Målt fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger i trinn, normal brukslitasje i overflater.
Enkelte håndløpere kan med fordel etterstrammes.

Profilt hvitmalt dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

VÅTROM [Gå til side](#)

1. etasje
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44.

Det er registrert fall mindre referansenivået på gulv utenfor dusjnisen, samt i dusjsone ved spyling.
Funksjon vil være ivarettatt med oppbrett av membraner. Ikke synlig membran i dørterskel grunnet overgangslit.
Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktquotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Kjeller
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 48.

Det er registrert fall mindre referansenivået på gulv utenfor dusjnisen, samt i dusjsone ved spyling.
Funksjon vil være ivarettatt med oppbrett av membraner. Ikke synlig membran i dørterskel grunnet overgangslit.
Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, infarød badstue, (ikke kontrollert) veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Merknad:
-Mindre riss i servant.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.
Fuktquotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjons topp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenskiv 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.

Lie Ventilasjon har bestilt ny ventilator til kjøkken – denne monteres så snart den er mottatt, og dokumentasjon vil da foreligge.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom
Parkett på gulv, malte vegg plater og stålplater på vegg, stålplater i himling.
Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.
Mekanisk avtrekk
Varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befæringsdato: 16.04.2026

Side: 6 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

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

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Boligen har balansert ventilasjon.

Lie Ventilasjon skiftet vifter og utførte service på anlegget feb. 2026. Dok. fremvist.
Eier opplyser at filter skiftes årlig.
Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Det er installert varmepumpe.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Eier opplyser at det har blitt foretatt jevnlig service.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik.
Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med oppføring utvendig bod og jacuzzi.
2017
Ble lagt opp strøm til Jacuzzi av Hatteland Elektriske-2023
LED-belysning i levegg er montert og tilkoblet av selger selv, uten bruk av autorisert elektriker.
2026
El-anlegg i sykkelbod ferdigstilt april 2026.

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. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2017.
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Asfalt og belegningsstein i gårdsrom, samt stedstøpt platting og plen i hagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 7 av 29

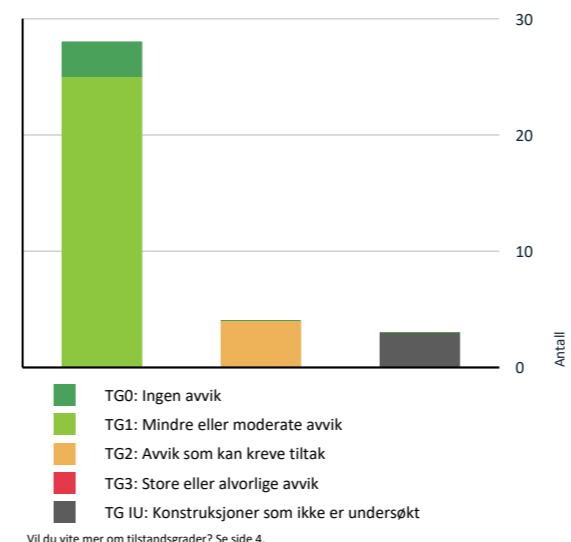
Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Svelling i brystning, iring i beslag tilknyttet ytterdør entre.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Misfarging og noe ujevn ytre del av terrasseplatting på balkong.
Stedvis noe mindre svinriss i stedstøpt platting platting, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
-Svelling i bunnpate under frys, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Mindre svelling/ujevnheter i parkett underliggende frys. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Manglende rekkverk omliggende jacuzzi.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig > Garasje** [Gå til side](#)

- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, stedvis tørkesprekker og vridninger, hovedsaklig i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

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

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

Merknad:

-Misfarging i takplater i overbygg, sett fra hageside. Ukjent årsak, anbefaler nærmere kontroll.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak i tre.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan og balkong.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

-Enkelte vinduer behøver mindre justering.

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.



1 TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i brystning, iring i beslag tilknyttet ytterdør entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes å ha begrenset konsekvens, da området er innekledd og skjermet mot værpåkjenning.
Mindre vedlikehold og oppfølging anbefales.



1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre med tettesjikt av folie. Overliggende terrasseplattning av kompositt.
Begrenset tilkomst grunnet overliggende plattning.

Stedstøpt plattning ved entre og ved hageanlegg.

2022
Innglassing ved entre levert av Pergolux, montert av eier.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 11 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Misfarging og noe ujevn ytre del av terrasseplattning på balkong.
Stedvis noe mindre svinnriss i stedstøpt plattning plattning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og justering av terrasseplattning.



1 TO 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje tilknyttet bolig med overliggende balkong og underliggende hagestue.

Merknader:

- Enkelte småbulker i port.
- Stedvis svinnriss i betongplate, påregnelig normalt.
- Begrenset tilkomst for besiktelse på befaringdagen

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Årstall: 2017

Kilde: Offentlig informasjon



1 TO 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Stålppe med ildsted i stue 2. etasje.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 12 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater, stedvis parkett og aluminiumsplater.
Innvendige tak har malte plater, eikespiler, samt stedvis aluminiumsplater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe vannmerker, spenninger og brukslitasje i toppdekker- Påregnelig normalt iht. alder.

Vannmerker/svelling i parkett ved balkongdør 2. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Stedvis småriss/ujevnheter i overgang tak/vegg, påregnelig normalt.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Merknad:

-Klessjakt på bad 1. etasje mangler sikring mot fall og tilfredsstillende lukking. Løsningen medfører sikkerhetsrisiko og avviker fra anbefalt praksis.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6.
Målt fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 13 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe spenninger i trinn, normal brukslitasje i overflater.
Enkelte håndløpere kan med fordel etterstrammes.

Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert hvitmalt dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44.

Det er registrert fall mindre referansenivået på gulv utenfor dusjnisen, samt i dusjsone ved spyling. Funksjon vil være ivarettatt med oppbrett av membraner. Ikke synlig membran i dørterskel grunnet overgangslinje. Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett og dusjvegg/hjørne.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 15 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktquotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 16 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48.

Det er registrert fall mindre referansenivået på gulv utenfor dusjnisen, samt i dusjsone ved spyling. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membraner. Ikke synlig membran i dørterskel grunnet overgangslinje. Gjennomføringsplan er fremvist, og viser at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom ved oppføring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, infarø badstue, (ikke kontroller) veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Merknad:
-Mindre riss i servant.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktivtemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 17 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjons topp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

-Svelling i bunnpate under frys, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Mindre svelling/ujevnheter i parkett underliggende frys. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll, justering av tilslutning av dør/pakninger.



2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TO 0 Avtrekk

Beskrivelse

Lie Ventilasjon har bestilt ny ventilator til kjøkken – denne monteres så snart den er mottatt, og dokumentasjon vil da foreligge.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 18 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Parkett på gulv, malte vegg plater og stålplater på vegg, stålplater i himling.

Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.

Mekanisk avtrekk

Varmekabler i gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 19 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Lie Ventilasjon skiftet vifter og utførte service på anlegget feb. 2026. Dok. fremvist.

Eier opplyser at filter skiftes årlig.

Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.

Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.



TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Eier opplyser at det har blitt foretatt jevnlig service.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik.

Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 20 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med oppføring utvendig bod og jacuzzi.

2017

Ble lagt opp strøm til Jacuzzi av Hatteland Elektriske-

2023

LED-belysning i levegg er montert og tilkoblet av selger selv, uten bruk av autorisert elektriker.

2026

El-anlegg i sykkelbod ferdigstilt april 2026.

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. 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 21 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017.

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/plate i stedstøpt betong.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 22 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Asfalt og belegningsstein i gårdsrom, samt stedstøpt plattning og plen i hagen.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende rekkverk omliggende jacuzzi.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Avvikene medfører økt risiko for fall og personskafe, spesielt for barn. Forholdene tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav.

Rekkverks høyde anbefales utbedret til å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

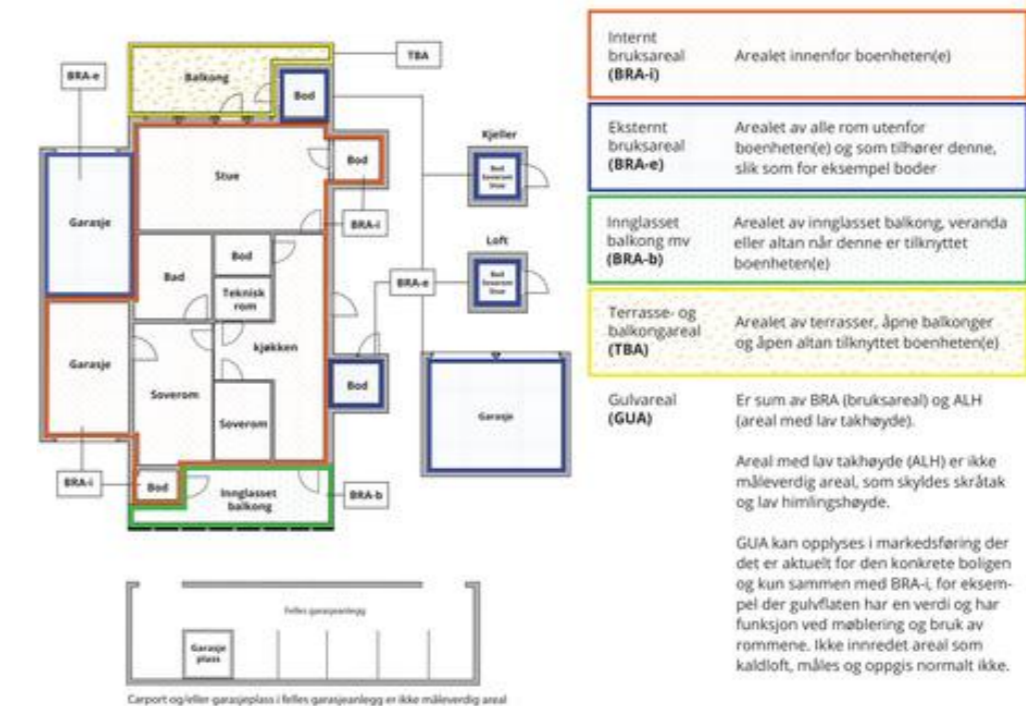
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68		17	85	23
1. Etasje	108		20	128	
Kjeller	99	10		109	60
SUM	275	10	37		83
SUM BRA	322				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/spisestue/kjøkken		
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, bi-inngang, garasje, 2 soverom, bad		
Kjeller	Gang, soverom, bad/vaskerom, hagestue/hobbyrom	Utvendig bod	

Kommentar

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

Ventilasjonsjakt i bolig er medregnet i arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Pergolaen ved entre er levert av Pergolux og montert av huseier i 2022.

Lie Ventilasjon har utført full service. Ny motor, reimer og filter - 2026

Ja Nei

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 25 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Inger Karin Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	9	704		0	527.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gabriel Edlands veg 14

Hjemmelshaver

Lie Inger Karin, Lie Tore Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Gabriel Edlands veg på Orstad i Klepp kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Merknad utvendig bod/sykelbod
-Svelling, skadet dørbord.
-Manglende ventilering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 26 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	
3	22.04.2026	
4	23.04.2026	
5	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 27 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 28 av 29

Gabriel Edlands veg 14 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 704
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1243

Befaringsdato: 16.04.2026

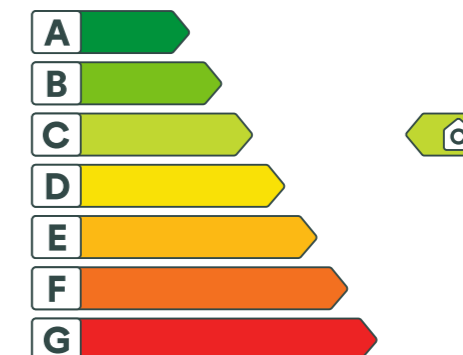
Side: 29 av 29



Energiattest



Adresse Gabriel Edlands veg 14, 4353 KLEPP STASJON	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284309
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300546302
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 704
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 276,0 m²	Oppvarmet bruksareal 276,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

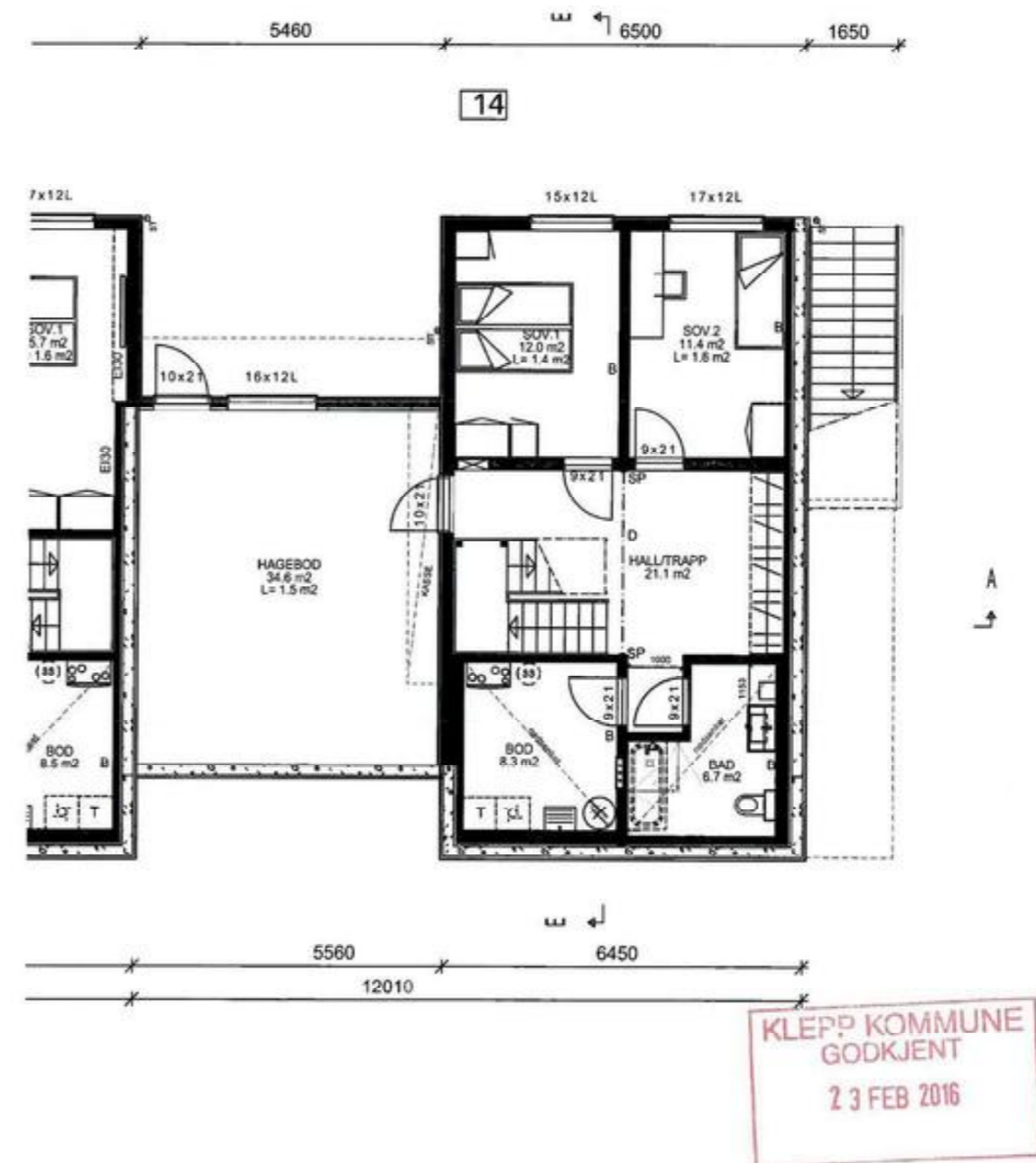
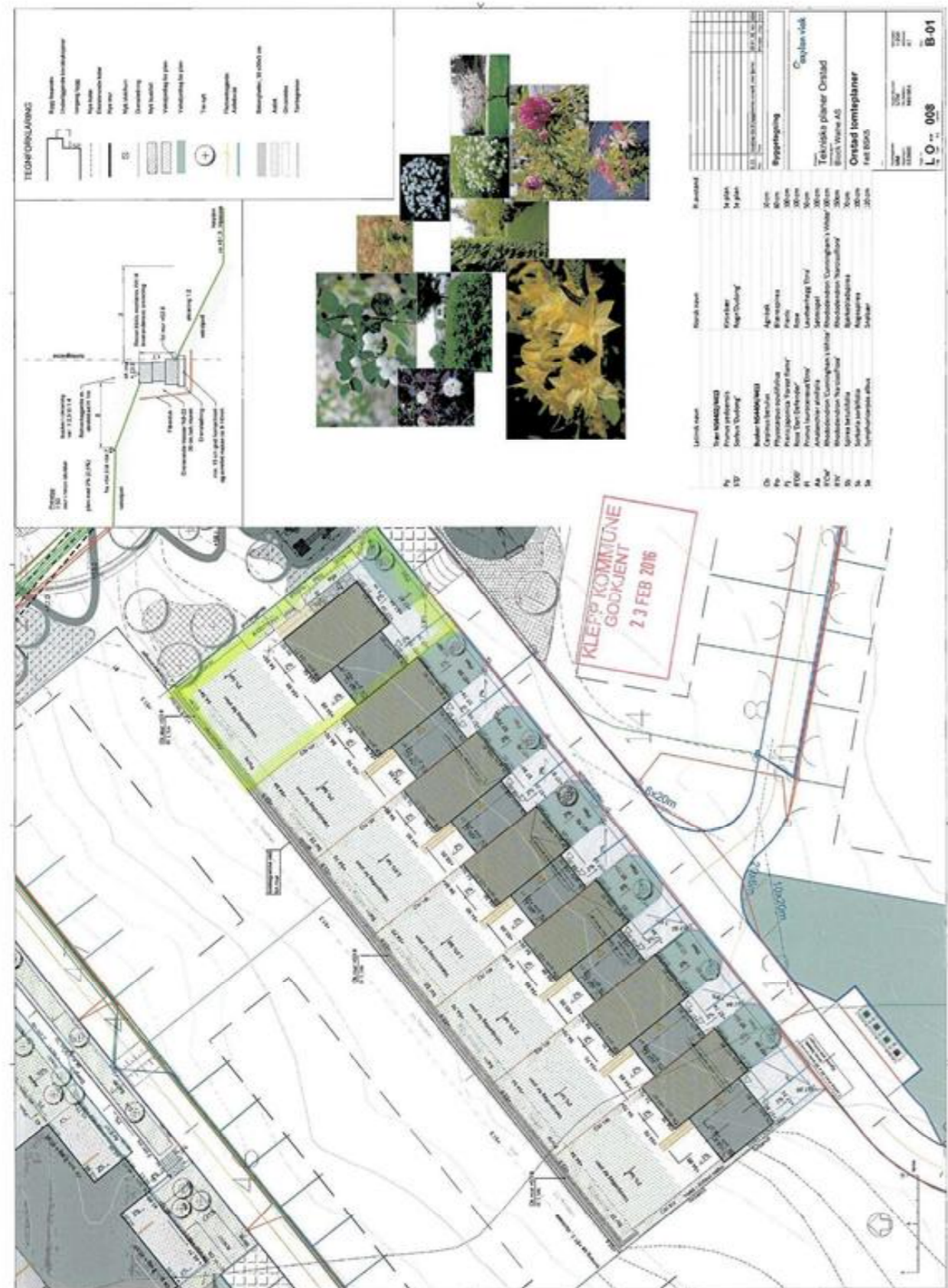
Beregnet vektet levert energi i normert klima

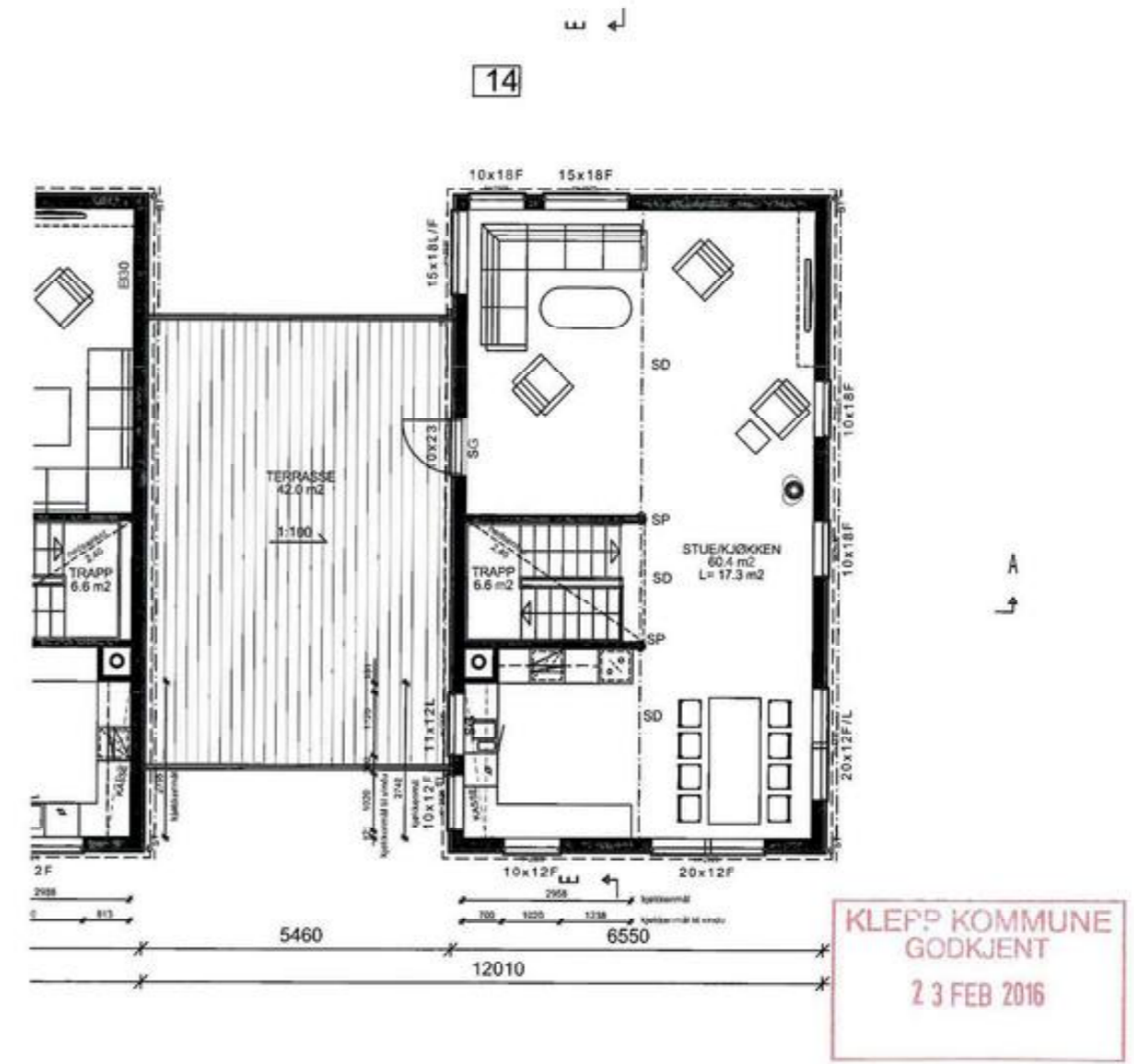
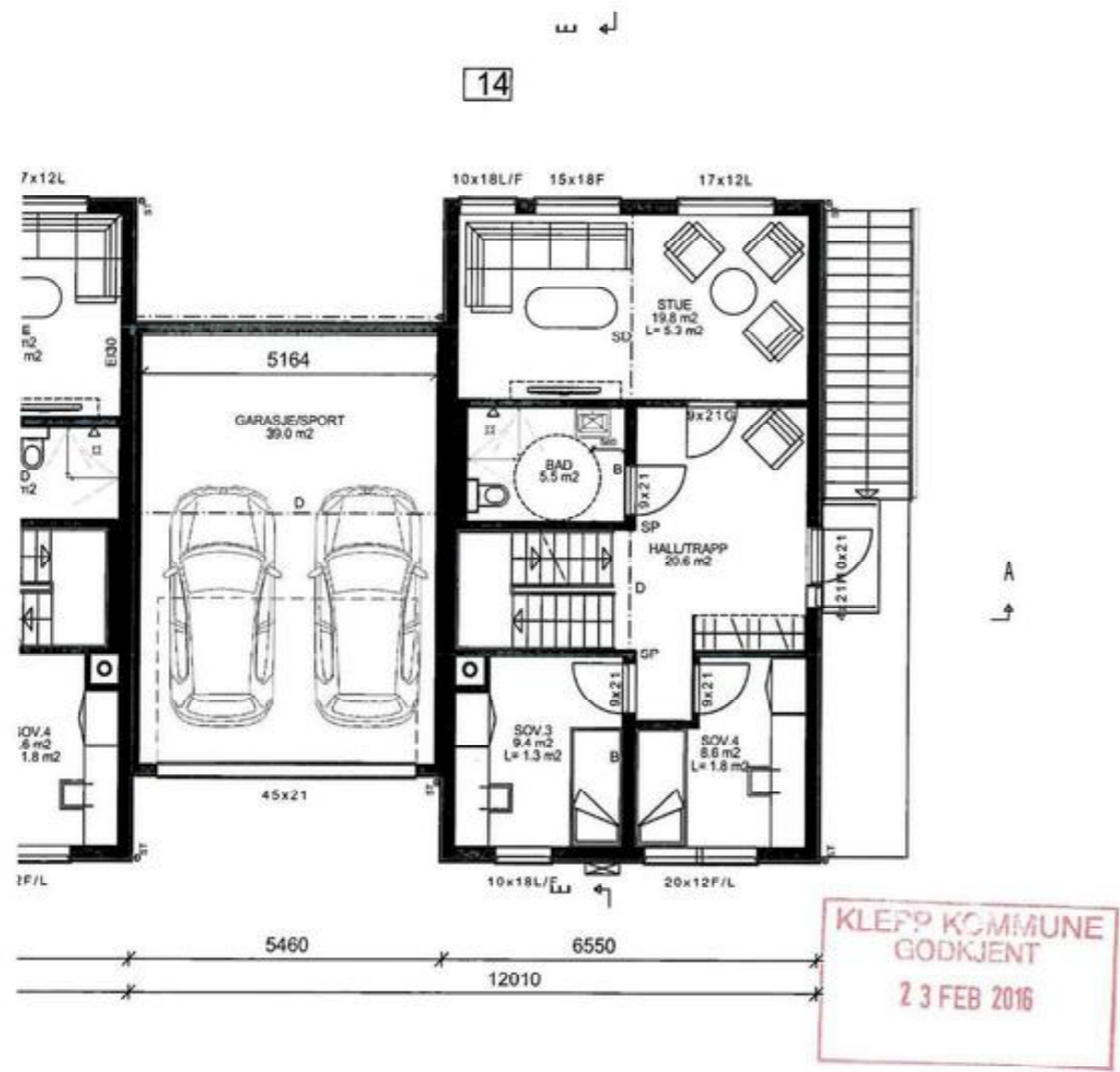
Pr. KVM pr. år
105,31 kWh/m²

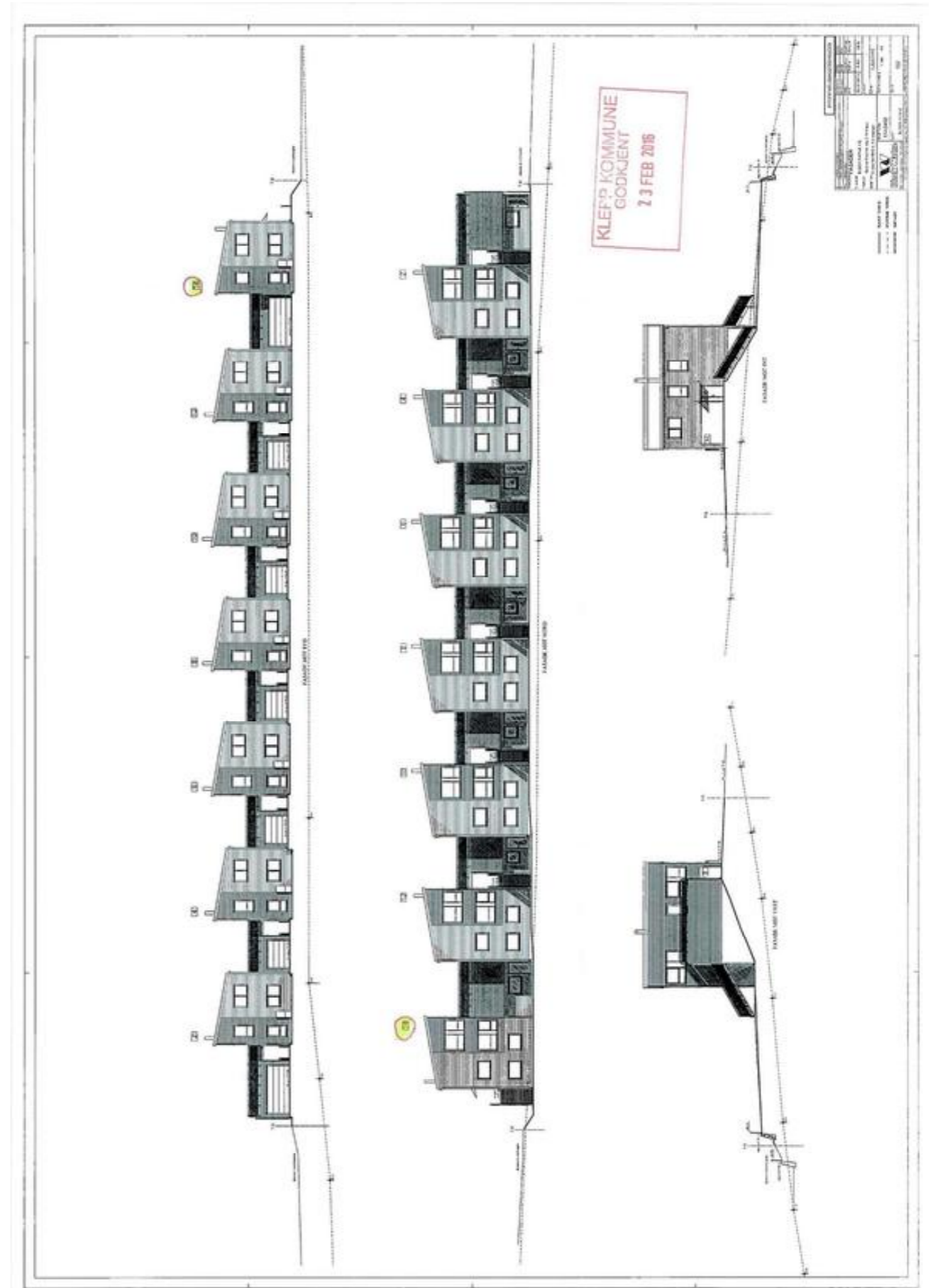
Beregnet levert energi i lokalt klima

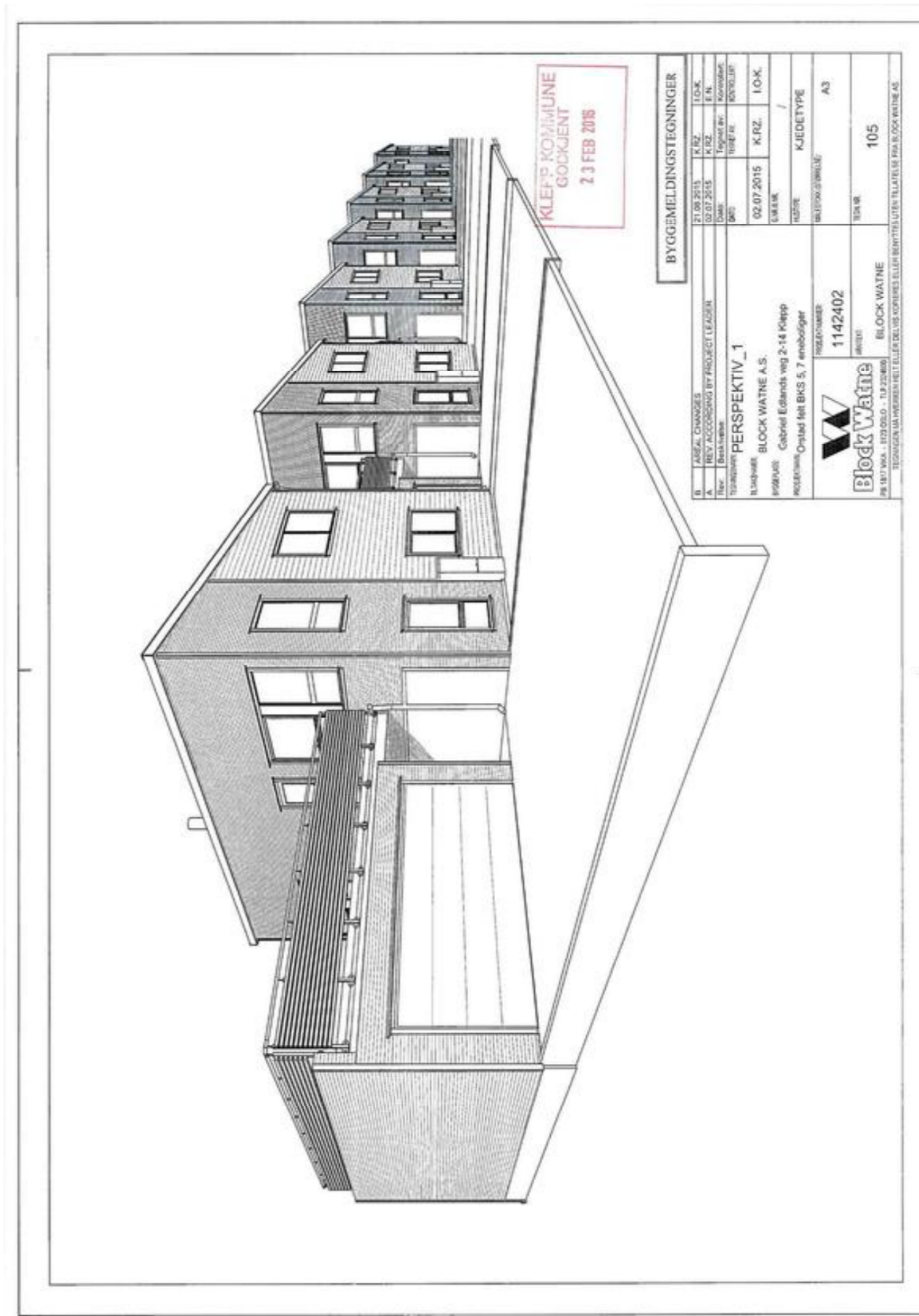
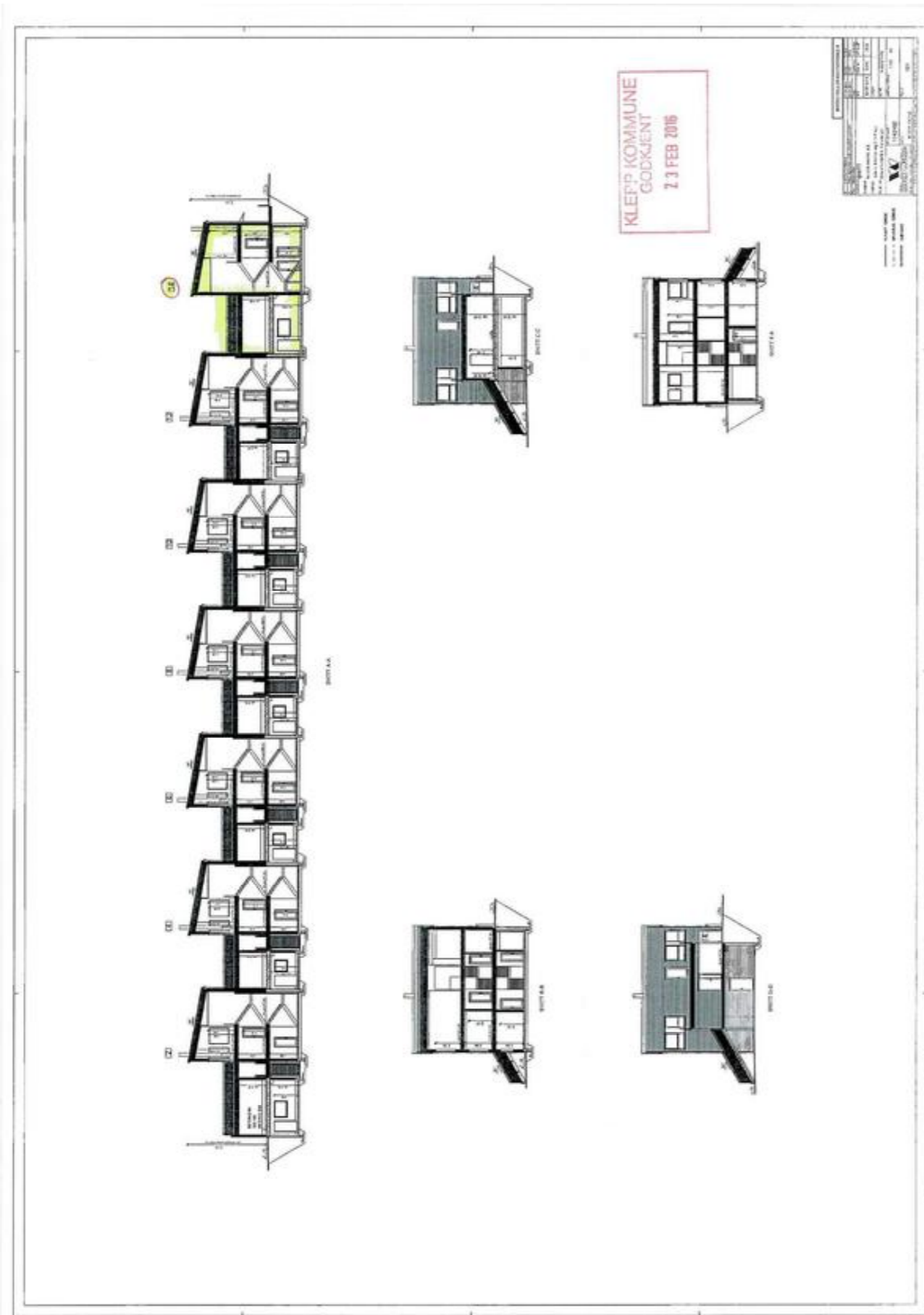
Pr. KVM pr. år
100,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 500 kWh









BYGGMELDINGSTEGNINGER				
B	ANSØK	11.08.2015	K.R.Z.	1.0-K.
A	REV. ACCORDING BY PROJEKT LEFAER	20.07.2015	K.R.Z.	E.N.
Rev.	Beskrivelse	Dato	Utvalgt av	Utsatt av
1	PROSJEKT	2015	1001	1001
2	PERSPEKTIV_2	02.07.2015	K.R.Z.	1.0-K.
3	BLOCK WATNE A.S.			
4	PROSJEKT			
5	Gabriel Edlands veg 2-14 Klepp			
6	REGULERING			
7	Ontast felt BKS 5, 7 eneboliger			
8	PROSJEKT			
9	1142402			
10	BLOCK WATNE			
11	106			

BYGGMELDINGSTEGNINGER				
B	ANSØK	11.08.2015	K.R.Z.	1.0-K.
A	REV. ACCORDING BY PROJEKT LEFAER	20.07.2015	K.R.Z.	E.N.
Rev.	Beskrivelse	Dato	Utvalgt av	Utsatt av
1	PROSJEKT	2015	1001	1001
2	PERSPEKTIV_3	02.07.2015	K.R.Z.	1.0-K.
3	BLOCK WATNE A.S.			
4	PROSJEKT			
5	Gabriel Edlands veg 2-14 Klepp			
6	REGULERING			
7	Ontast felt BKS 5, 7 eneboliger			
8	PROSJEKT			
9	1142402			
10	BLOCK WATNE			
11	107			





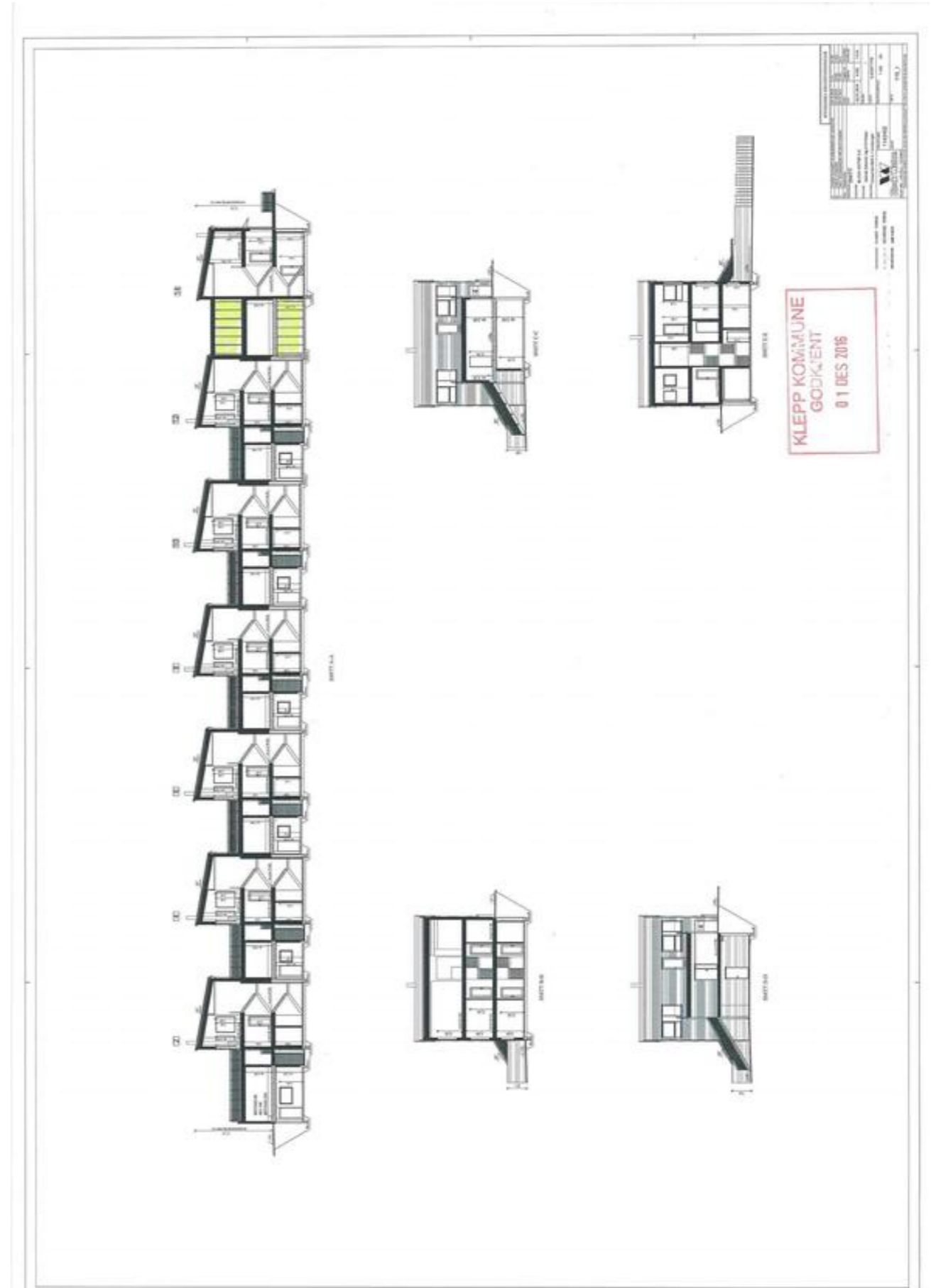
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
01 DES 2016

BYGGMELDINGSTEGNINGER	
C	KLANKETILPASSET PLANERING OG INNGESTUPE
B	ANFALDNINGER
A	REVIJ. ACCORDING BY PROJEKT LEADER
Rev.	Rev. No. / Rev. Dato
TEKNOLOGI	PERSPEKTIV_2
TILBYRER	BLOCK WATNE A.S.
PROSJEKT	Gabriel Edlands veg 2-14 Klepp
PROSJEKTNR.	Orntad felt BK3 5, 7 eneboliger
PROSJEKTNUMMER	1142402
BYGGMELDINGSNUMMER	130_2
BYGGMELDINGSNUMMER	130_2



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
01 DES 2016

BYGGMELDINGSTEGNINGER	
C	KLANKETILPASSET PLANERING OG INNGESTUPE
B	ANFALDNINGER
A	REVIJ. ACCORDING BY PROJEKT LEADER
Rev.	Rev. No. / Rev. Dato
TEKNOLOGI	PERSPEKTIV_3
TILBYRER	BLOCK WATNE A.S.
PROSJEKT	Gabriel Edlands veg 2-14 Klepp
PROSJEKTNR.	Orntad felt BK3 5, 7 eneboliger
PROSJEKTNUMMER	1142402
BYGGMELDINGSNUMMER	130_3
BYGGMELDINGSNUMMER	130_3





Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

BLOCK WATNE AS
Postboks 1817 Vika

0123 OSLO

Saksnr 16/1502-11	Løpenr 31282/17	Arkivkode GNR 09/0704	Avd/Sek/Saksh LU/LU/KHT	Dykkar ref 13.09.17
----------------------	--------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------

BOLIGHUS MED GARASJE - BKS 5 - 9/704 - BLOCK WATNE AS FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 13.09.2017. Igangsettningstillatelse er gitt 23.02.2016 i delegert sak 83/16 og endret tillatelse er gitt 01.12.2016 i delegert sak 512/16. Ferdigmelding for sanitærtilkopling er godkjent 26.09.2017.

Gjelder:	Bolighus m/ garasje
Byggested:	Gabriel Edlands veg 14, 4353 KLEPP STASJON
Tiltakshaver:	BLOCK WATNE AS
Ansvarlig søker:	BLOCK WATNE AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

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

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 27.09.2017

Kåre Hetland jr
avd. ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi til:
Folkeregisteret
Rogaland brann og redning IKS

www.klepp.kommune.no
Sentralbord: 51 42 98 00

E-post: postmottak@klepp.kommune.no
Organisasjonsnummer: 0086498982

Barna – vår framtid



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe
Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gabriel Edlands veg 14, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

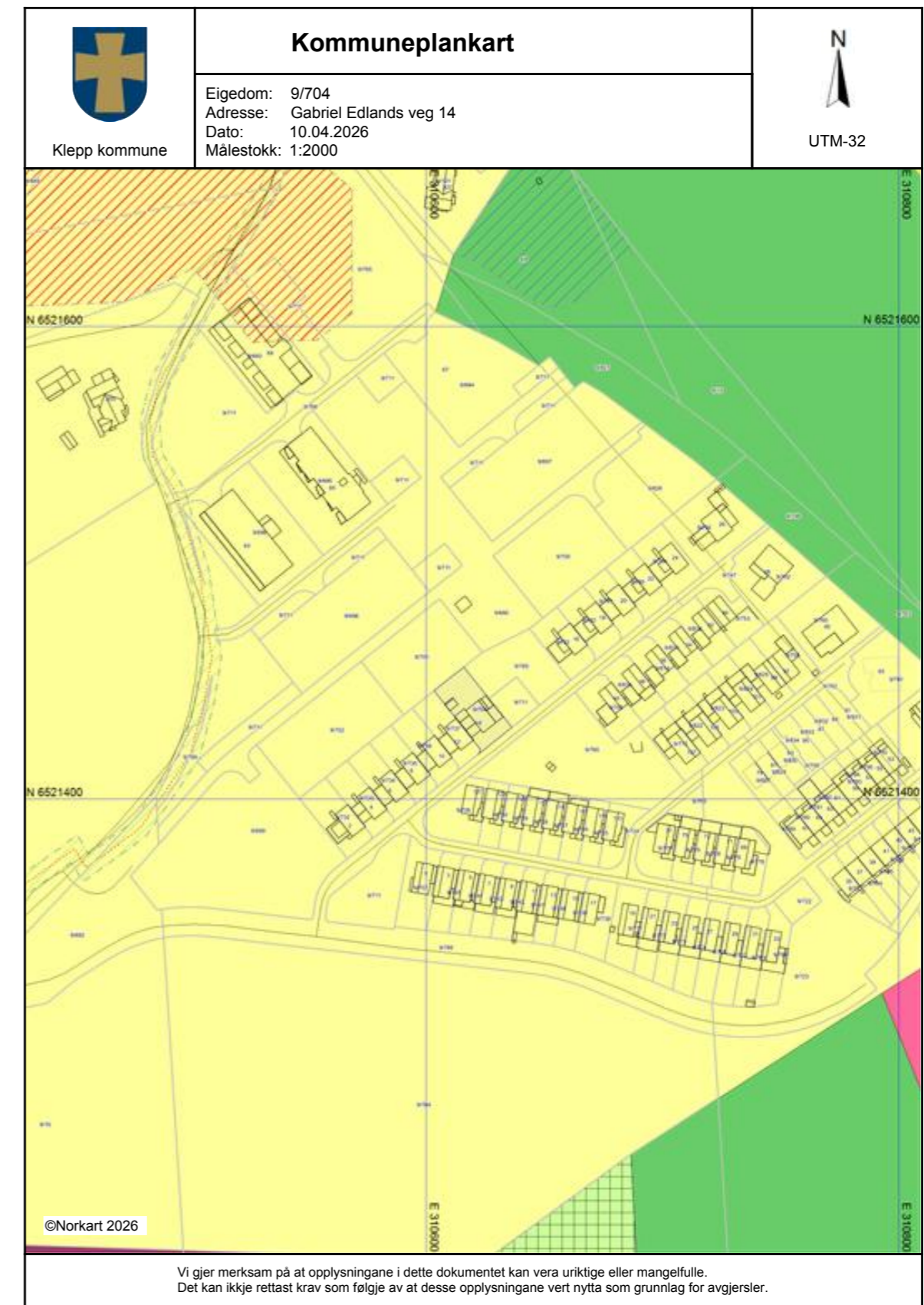
Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 527 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

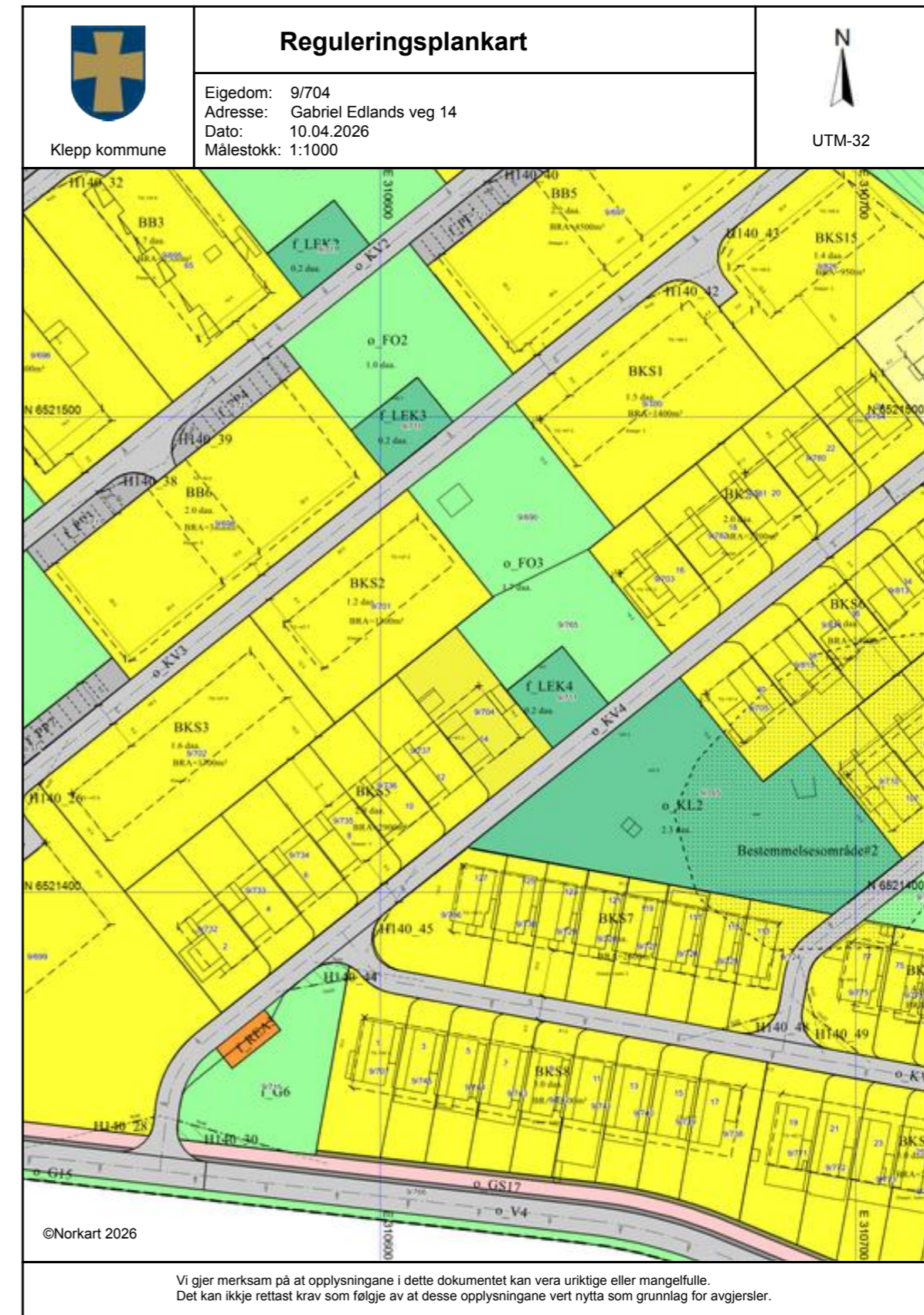
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3380
Navn	Områdeplan Orstad
Plantype	Områderegulering

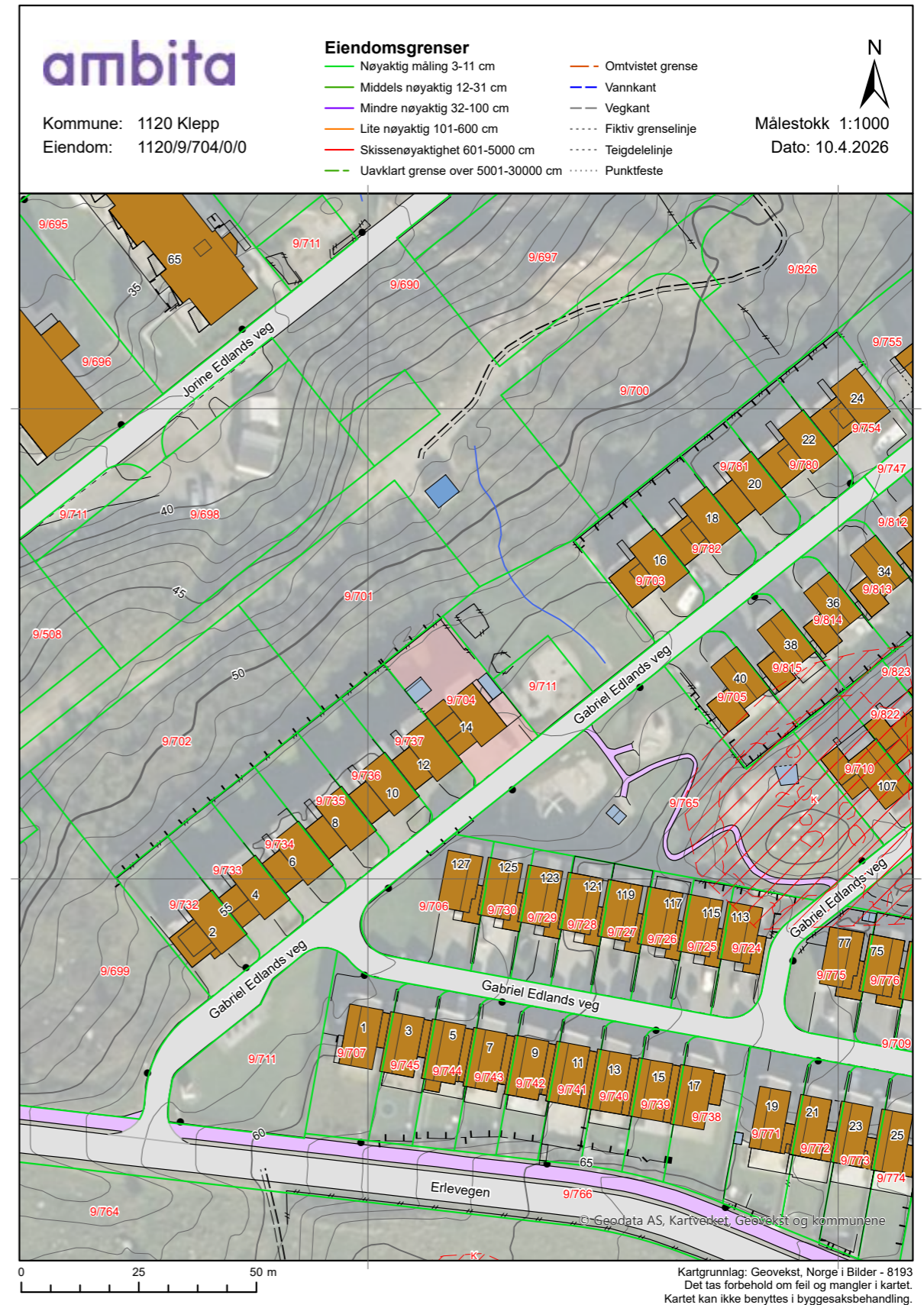
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1657/3380_Bestemmelsar_050115.pdf
Delarealer	Delareal 527 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Felt navn BKS5

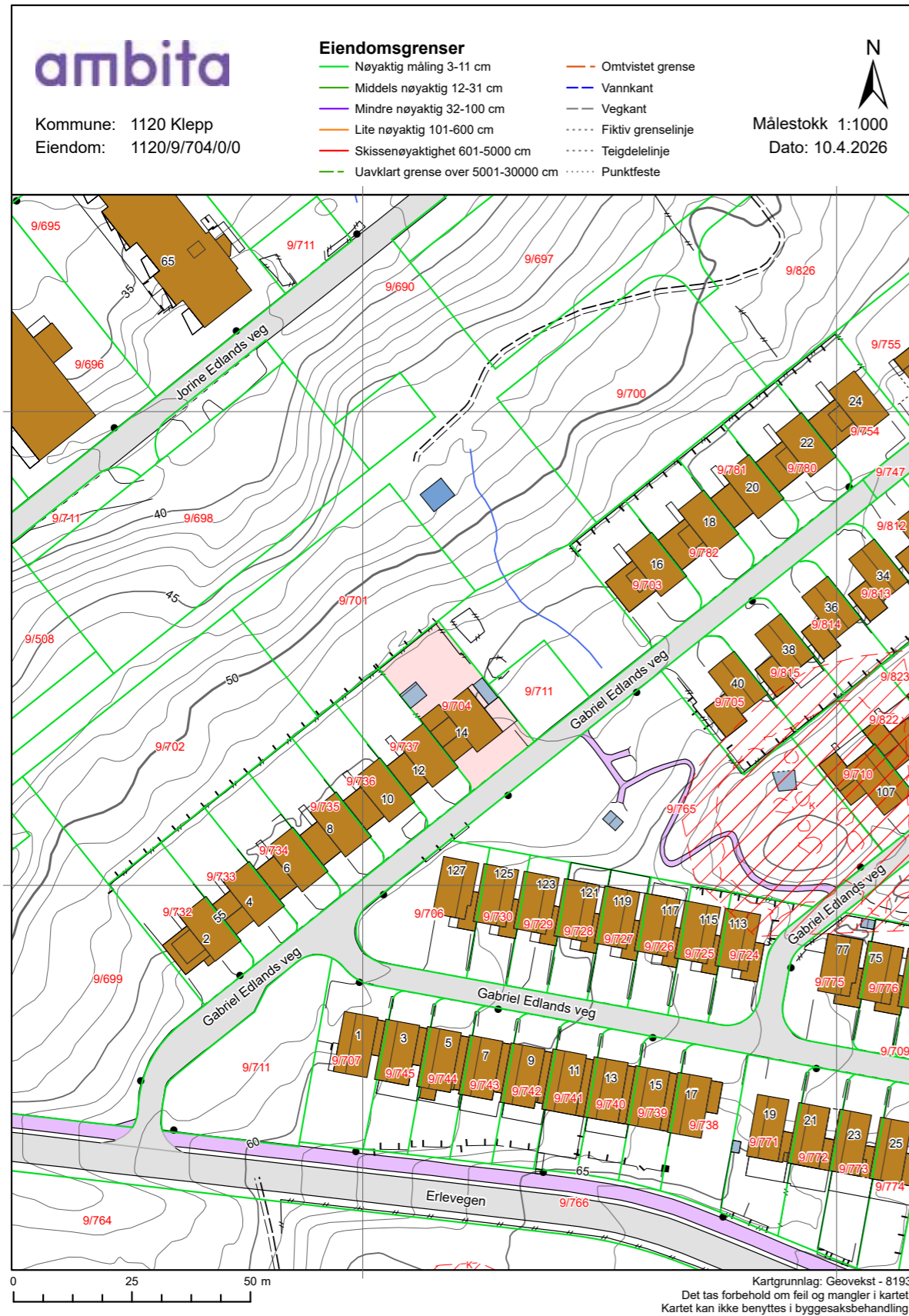


Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
	Grav- og urnelund - framtidig
	Kombinert bygge- og anleggsformål - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Frionråde - framtidig
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og frileikformål o</i>	
	LNFR-areal - noverande
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - omsyn Vassdrag#560
	Angitthensynsone - omsyn Grønstruktur#540
	Bandlegging etter lov om kulturminne730 - noverande
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Bandleggingsgrense noverande
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planen si avgrensing
	Grense for arealformål
	Tilkomstveg - noverande
	Tilkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Turveg/turdrag - framtidig



Tegnforklaring	
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
Unyansertformål (kun for eldre planer)	
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-)	
	Bustader
	Bustader - fritliggende småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Bustader - blokker
	Renovasjonsanlegg
	Leikeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:	
	Veg
	Køyreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Grøntstruktur
	Friområde
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringsoner
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)	
	Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringsonegrense
	Føresegnsgrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Byggjeline
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift kotehøgde
Abc	Påskrift plantilbehør





Tegnforklaring

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL OMRÅDEPLAN 3380, ORSTAD

Dato for godkjenningsvedtak: 12.05.2014

Siste revisjon: 27. mars 2014

Endelegge bestemmelsar med revisjonsdato 09.02.15 er fastsett etter klageavgjerd hos Fylkesmannen i Rogaland, i brev datert 05.01.15.

Endring gjeld §2.1 andre ledd som er oppheva, og §9.2, der det er lagt til eigedomar som skal ha støyskjermingstiltak.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Boligbebyggelse
- Renovasjon
- Lekeplass
- Kombinert Offentlig/privat tjenesteyting/bolig.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3. ledd)

- Grøntstruktur
- Friområde

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Andre sikringssoner – Vannledning

- Flomfare
- Hensynssone grønnstruktur – trasé overvann

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

- Krav om nærmere undersøkelse før gjennomføring av planen (arkeologisk utgraving)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til detaljplaner

Før utbygging tillates innenfor felt B1, B3, B4, B5, B6 og OPTB2 skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hvert enkelt felt. Planene skal utarbeides i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer og skal fastlegge arealbruk, bygge- og fellesområder og høyder.

§ 2.2 Søknad

Som grunnlag for søknad skal det foreligge godkjent teknisk plan og formingsveileder.

- Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere offentlige veier, fortau, g/s-veier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen skal legge til rette for fordroyning av overflatevann innen planområdet. Fartsregulerende tiltak skal vises i plan.
- Teknisk plan for utearealer (utomhusplan) som skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet og forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, belysning, beplantning, møblering og arealer for lek og opphold, parkering, og avkjørsler til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Boligers sideterreng innenfor egen tomt skal tilpasses nytt terreng og vises i søknad. Bebyggelsen skal forholde seg til uteområdene som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- Formingsveileder skal gi retningslinjer for bygningenes form, materialbruk og farger samt utstyr og elementer i de ubebygde områdene, både private, felles og offentlige.
- Formingsveileder og tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og teknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 2.3 Kulturminner

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgraving kan fastsettes.

Før iverksetting av tiltak i medhold til planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk freda kulturminner id 157479 og 157480 som er markert som bestemmelsesområde #1 og bestemmelsesområde #2.

Før anleggsarbeidet igangsettes skal plangrensen i sør markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende automatisk freda kulturminnefeltene med vernesone fysisk adskilles fra anleggsområdet. Det skal være kjent for de utførende at det ikke må foretas fysiske inngrep i områdene sør for plangrensen.

Dersom det under arbeid i marka oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi, skal arbeidet umiddelbart stanses og opphøre inntil funnet er forelagt kulturvernmyndighet og videre arbeider klarert.

§ 2.4 Energi

Før igangsettingstillatelse for området kan gis av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Det er en intensjon for området at det skal legges til rette for energifleksibilitet og bruk av miljøvennlig energi.

§ 2.5 Lek og opphold

I boligområdene B1 og B3-B6 skal det være gode gangforbindelser til grønnstruktur og lekeplasser. Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold. Det skal være minst en lekeplass per 30 boliger.

§ 2.6 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planlegging. Det skal det legges vekt på å tilrettelegge boliger og uteområder for universell utforming. Minst 40 % av alle boliger i hele planområdet skal oppfylle krav om tilgjengelige boliger, iht. TEK.

Som et minimum skal alle boliger ha universell tilgang fra bolig til lekeplass og egen parkeringsplass.

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.7 Støy

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltak i området. Ved detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljert støyrapport. Forholdet til støy fra FV 505 skal vurderes spesielt.

§ 2.8 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for at:

- Eneboliger og rekkehus skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
- Leiligheter skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplasser.
- Minimum 2 sykkelparkering per boenhet. 1 av disse tillates plassert i sportsbod, øvrige plasser skal fortrinnsvis være overdekket.

§ 2.9 Håndtering av overvann

Det skal for det enkelte delfelt framgå av teknisk plan tiltak for lokal overvannshåndtering evt. som en kombinasjon av åpen og lukket løsning.

Tiltak for fordroyning kan legges inn i regulerte friområder og kvartalslekeplasser.

§ 2.10 Håndtering matjord

Plan og dokumentasjon for bruk av matjord skal være et krav i planer for de enkelte delfelt. Det må i det videre arbeid sikres at matjord blir brukt i andre jordbruksområder.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd) - OMRÅDEPLAN

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for delfelt B1, B3, B4, B5, B6 og OPTB2. Alle feltene har krav om detaljregulering før det tillates utbygging.

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Tetthet og byggehøyder

Boligtetthet og byggehøyder skal endelig bestemmes i detaljreguleringsplan. Det tillates tettheter i henhold til tabell under. Byggehøyder fastsettes i detaljreguleringen av det enkelte delfelt.

Delfelt	Areal (daa)	Boliger / dekar	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter
B1	9,2	4,5 – 7	41	64
B3	7,2	4,5 – 7	32	50
B4	16,7	4 – 6	67	100
B5	14,0	4 – 6	56	84
B6	11,8	4 - 6	47	71
Sum	58,9		243	369

§ 3.1.2. Utforming og terrengtilpasning

Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming.

Underordnede bygningselementer som carport / garasjer, boder, levegger, terrasser, rekkverk og skjermvegger skal samsvare med boligens utforming.

Bebyggelse utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Terrenginngrep lokaliseres og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill mellom eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæring og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

§ 3.1.3. Atkomstforhold

Delfelt B1, OPTB1, OPTB2 og B3 tillates med kjøreatkomst fra Fv 505 via V1. Det skal på sikt etableres en kjøreatkomst fra øst via V1.

Delfelt B4 får kjøreatkomst via Spovevegen. I forbindelse med detaljregulering må det vurderes om det er behov for trafikktekniske tiltak i Spoveveien for å bedre fremkommelighet og ivareta trafikksikkerhet.

For delfelt B5 skal fremtidig kjøreatkomst vurderes i forbindelse med detaljregulering. Atkomsten skal være via Spovevegen eller V3.

Delfelt B6 får kjøreatkomst via V3.

Det skal etableres gangforbindelse gjennom felt OPTB2 fra o_G13 til framtidig kollektivholdeplass ved Orstadvegen.

Felt OPTB2 skal være tilrettelagt for framtidig kollektivholdeplass og undergang.

§ 3.1.3 Siktlinjer

Det skal ved detaljregulering av delfelt B1 og B4 utredes siktforhold mot Frøyland Orstad Kirke. Tiltak som begrenset byggehøyde eller siktsone fri for bebyggelse kan benyttes for å opprettholde sikt mot kirken der dette vurderes som hensiktsmessig.

§ 3.2 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB2)

Området OPTB2 tillates brukt til offentlig/privat tjenesteyting og til boligformål.

Den delen av OPTB2 som bygges ut med boliger, skal ha en tetthet på 4,5-7 boliger/dekar.

Maksimal byggehøyde fastsettes i detaljreguleringen.

Maksimal tillatt bruksareal settes til 28.000 m² BRA, tilsvarende en utnyttelse på 140 %.

Det skal være en kvartalslekeplass på minimum 1.500 m² for dette delfeltet.

§ 3.3 Kvartalslekeplasser

Kvartalslekeplassene skal på en god måte legge til rette for lek for barn og unge. Lekeplassene skal ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

Kvartalslekeplassene skal ha tekniske planer og beskrivelse som viser utforming, materialbruk og opparbeidelse av områdene. Planene skal godkjennes av kommunen før opparbeidelsen.

For delfelt OPTB2 skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.500 m².

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd) - DETALJPLAN

Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for delfelt OPTB1, BB1 – BB7, BKS1 – BKS15, BF2 – BF6.

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Plankartet viser maksimalt tillatt BRA, antall etasjer og topp gulv (TG) på inngangsnivå fra vei. Bestemmelsene gir maksimal høyde for bebyggelsen. TG kan justeres inntil +/- 0,5 m for best mulig terrengetilpasning.

BB1-BB7 kan oppføres med flate tak eller pulttak. BK1-BKS15 kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Saltaket kan ha fristilt møne og/eller oppbygg for lysinnslipp.

Innenfor BKS1-BKS15 tillates oppføring av hagebod på maksimalt 6 m² grunnflate og maksimal høyde på 2,6 m. Bodene kan plasseres i eiendomsgrænse med minst 2 meter fra vei og 1 meter fra friområder og g/s veier.

Boder, kjellertrapper, altaner, balkonger, utvendige trapper og heisehus kan plasseres utenfor byggegrenser. Carport / garasje for BKS1-BKS15 og BF2-BF6 kan plasseres utenfor byggegrensene. Dette gjelder ikke for byggegrense mot fylkesven.

Garasje/carporttak kan nyttes til takterrasse. Eventuelle rekkverk på terrasse tillates kun der det kreves iht. PBL. Frittstående garasje carport skal ha flatt tak eller maks takvinkel 6 grader.

Mål på levegger skal oppgis ved søknad. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mot friområder skal grenser markeres med hekk eller annen vegetasjon, evt. med port. Gjerdet tillates ikke.

§ 4.2 Utnyttelse

Ved beregning av BRA skal areal til parkering for biler og sykler, garasjer/carport, boder, hageboder, balkonger, altaner, trappehus og heiser ikke medregnes. I åpne rom over flere etasjer skal det ikke regnes BRA for tenkte plan.

§ 4.3 Parkering

BB1-BB7 skal ha med minst 1 parkeringsplass på bakkenivå eller parkeringskjeller, samt 0,5 parkeringsplass til gjesteparkering. Gjesteparkering skal etableres i felles anlegg på bakkenivå eller parkeringskjeller. Det skal være minimum 2 sykkelparkering per boenhet. 1 av disse tillates plassert i sportsbod, øvrige plasser skal fortrinnsvis være overdekket.

BKS1-BKS15 skal ha minst 2 parkeringsplass og 2 sykkelplass per boenhet på egen tomt.

BF2-BF7 skal etableres med minst 2 oppstillingsplasser for bilparkering og 2 sykkelplass på egen tomt.

Minimum 5 % av alle bilparkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 4.4 Estetikk og miljø

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk utforming og utførelse av bygg og utendørsanlegg. Bygningene skal tilpasses terreng, struktur, landskap og tomt. Formingsveileder følges.

Atkomstsonen og arealer mellom husene på atkomstsiden skal ha en utforming som gir et enhetlig preg.

§ 4.5 Krav til søknad

Det skal sendes samlet søknad for hvert delfelt. For eneboliger kan det søkes om søknad for hver enkelt tomt.

Søknad skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen. Delfeltet skal også vises i forhold til tilstøtende områder og bebyggelse.
- Byggehøyder på boliger, og garasje/carport, skal følge bestemmelsene angitt for det aktuelle byggeområdet.
- Beskrivelse av farger og materialbruk iht. formingsveileder
- For bebyggelse beregnet på opphold skal det gjennomføres tiltak som hindrer konsentrasjon av radon over grenseverdi, eventuelt dokumenteres at slike tiltak ikke er nødvendig. Krav om dokumentasjon bortfaller ved bruk av radonduk.

Det skal i byggesøknaden redegjøres for:

- Eventuelle tiltak som er nødvendige for å tilfredsstillere støyforskriftens krav.
- Antall tilgjengelige boliger.
- Plassering av boder og postkassestativ.

- Parkering og sykkelparkering

§ 4.6 Støyskjerming

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for eventuelle tiltak som er nødvendige for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 4.7 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB1)

Området tillates brukt til offentlig/privat tjenesteyting og til boligformål.

Den delen av OPTB1 som bygges ut med boliger, skal ha en tetthet på 4,5-7 boliger/dekar.

Maksimal byggehøyde settes til 20 meter.

Maksimal tillatt bruksareal settes til 10.000 m² BRA, tilsvarende en utnyttelse på 140 %.

§ 4.8 Blokkbebyggelse, BB1 – BB7

Tabellen under viser minimum og maksimum antall boenheter i de ulike delfelt, samt maksimal byggehøyde målt fra topp gulv (TG).

Delfelt	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter	Maksimal byggehøyde målt fra TG
BB1	28	30	19,5 meter
BB2	23	30	19,5 meter
BB3	23	30	19,5 meter
BB4	19	24	16,5 meter
BB5	34	36	19,5 meter
BB6	30	32	16,5 meter
BB7	18	26	13,5 meter
Totalt	175	208	

§ 4.9 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 – BKS 15

Tabellen under viser minimum og maksimum antall boenheter i de ulike delfelt, samt maksimal byggehøyde målt fra topp gulv (TG).

Delfelt	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter	Maks. byggehøyde målt fra TG	Øvrige betingelser
BKS1	6	6	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS2	6	6	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS3	8	8	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS4	5	8	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS5	6	8	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS6	5	8	12 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS7	6	8	9 meter	
BKS8	7	9	12 meter	
BKS9	5	8	12 meter	
BKS10	3	5	9 meter	
BKS11	7	7	12 meter	
BKS12	6	8	9 meter	
BKS13	7	7	12 meter	
BKS14	5	8	9 meter	Skal etableres med sokkeletasje
BKS15	4	4	10 meter	Skal etableres med sokkeletasje
Totalt	86	108		

§ 4.10 Frittliggende eneboliger, BF2 – BF7

Områdene skal bebygges med enebolig pr. tomt. Møneretning skal følge byggets lengderetning langs terrenkotene. Maksimal tillatt høyde er 9,0 meter over TG for boliger med atkomst i mellometasje og 12 meter for boliger med atkomst i nedre etasje. All parkering skal skje på egen tomt. Det tillates oppført sportsbod med maks 10 m² grunnflate i tilknytning til bolig/ garasje/ carport/ levegg.

Det tillates å legge til rette for en ekstra boenhet pr. tomt.

§ 4.11 Renovasjon

Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallscontainere med følgende områder avsatt til de ulike delfelt:

- F_REA1 er felles for BB1 – BB4

- F_REA2 er felles for BKS1 - BKS3, BB5 – BB7, og BKS15
- F_REA3 er felles for BKS4 – BKS14, BF2 – BF7

§ 4.12 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

- F_Lek1 er felles for BB1 og BB2
- F_Lek2 er felles for BB3, BB4,
- F_Lek3 er felles for BKS1, BKS2, BKS3, BKS15, BB5, BB6 og BB7
- F_Lek4 er felles for BKS4, BKS5, BK6, BKS7, BKS14, BF2 og BF3
- F_Lek5 er felles for BKS8, BKS9, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BF4, BF5, BF6 og BF7

Endelig form og plassering av lekeplassene i forhold til friområdet kan avvikes i forhold til plankart, men de må ha tilsvarende stort areal og ligge langs samme kjøreveg.

§ 5 INFRASTRUKTUR OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)

Alle veianlegg (kjøreveg, gang- og sykkelveg) innenfor planområdet skal være offentlige veianlegg. Veianleggene skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm og iht. tekniske planer godkjent av relevante fagmyndighet. Veianlegget skal opparbeides i etapper, etter hvert som området bygges ut.

§ 5.1 Kjøreveg

Vegene skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

Punkter der myke trafikanter krysser samleveg, skal gis en utforming som sikrer god og sikker kryssing i plan.

Der vegene har boligbebyggelse på den ene eller begge sider kan det bygges murer for å ta opp høydeforskjeller. Der boligbebyggelse ligger lavere og tett inntil vegen, skal tiltak for å hindre utforkjøring vurderes særskilt.

For samleveg V1, V2, V3 og V4 tillates det ikke direkteatkomst til boligtomter.

§ 5.2 Fortau

Fortau skal bygge samtidig med tilhørende veganlegg. Fortau skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

§ 5.3 Gang- /sykkelveg

Gang og sykkelveger skal bygges samtidig med tilhørende samleveg. Gang- og sykkelvegen skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

Der gang- og sykkelvei krysser kanal i friområdet, skal det anlegges en kjøresterk gangbro. Broen skal gis en arkitektonisk god utforming.

§ 5.4 Annen veggrunn

Dette sidearealet til vegen kan utformes med terrengskråning. Arealet skal anlegges med gras eller naturlig stedegen vegetasjon. Utformingen av dette arealet skal godkjennes av Statens Vegvesen langs FV 505 og av Klepp kommune langs kommunale veier.

§ 5.5 Parkering

Parkeringsplasser i boligater, PP2-PP7, skal etableres med annen overflate enn asfalt, eksempelvis belegningsstein, smågatestein, armert gress, m.fl.

§ 5.6 Overvann

For å sikre området mot oversvømmelser er det satt krav om fordrøyning av de ulike delfelt. Hvert delfelt kan maksimalt slippe ut følgende mengde overvann til kanalen i planområdet.

Delfelt:	Maksimalt utslipp:
BB1 – BB6 BKS1 – BKS15 BF2 – BF7	471 l/s
B1	66 l/s
B3	53 l/s
B4	99 l/s
B5	83 l/s
B6	77 l/s
OPTB1	47 l/s
OPTB2	129 l/s

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3.ledd)

§ 5.1 Offentlig grøntstruktur, G1 og G7-G15

Områdene G7-G14 skal inngå i tekniske planer. Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel energisentraler og pumpestasjoner i disse områdene. Områdene utsettes for minst mulig inngrep i anleggsfaser og verdifulle elementer skal inngå i planene. Det tillates etablert nettstasjon / trafo innenfor G1 og G7-G14.

I området G15 skal det etableres anleggsgjerde som sikrer fysisk adskillelse til nærliggende kulturminnefelt i anleggsfasen.

§ 5.2 Fellesprivat grøntstruktur, G2 – G6

Områdene skal inngå i tekniske planer. Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel energisentraler og pumpestasjoner i disse områdene. Områdene skal opparbeides sammen med utbygging av tilstøtende boligfelt og fremstå grønne.

Det tillates etablert nettstasjon / trafo innenfor dette området.

§ 5.3 Offentlig friområde, F01 – F06

Områdene skal opparbeides etter godkjent teknisk plan. Områdene skal opparbeides for rekreasjon og opphold med parkmessig preg.

Teknisk plan skal vise en gangforbindelse SØ-NV gjennom friområdene F01-F05.

Det tillates etablert grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) i friområdet.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)**§ 7.1 Frisikt**

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

§ 7.2 Sikringssone vannledning

Området er disponert til trase for hovedvannledning. Overflatearealet innenfor sikringssonen kan benyttes til avsatt formål med følgende begrensninger:

- a) Sprengningsarbeider er ikke tillatt. Det må dessuten vises nødvendig forsiktighet ovenfor vannledningen ved sprengningsarbeider i nærheten av det regulerte areal.
- b) Endring av terrengnivå ved planering eller oppfylling er ikke tillatt uten godkjenning fra vannledningseier. Søknad om planeringstiltak forelegges vannledningseier før endelig behandling i kommunen.
- c) Innenfor et 10 meters bredt belte over ledningen, målt 5 meter til hver side fra ledningens senterlinje, tillates ikke trær og busker med høyde over 4 meter, eller rotsystem som kan skade noen leder av ledningsanlegget.
- d) Det er ikke tillatt å lagre forurensede eller giftige stoffer som f eks oljeprodukter, sprøytemidler, gjødningsprodukter o.l.
- e) Uten tillatelse fra vannledningseier og kommunen, kan det ikke foretas dypdrenering eller avledning av drens-/overflatevann til det avsatte areal til ledningstrase. Unntatt fra denne bestemmelsen er vanlig jordbruksdrenering.
- f) Uten tillatelse fra vannledningseier og kommunen, kan det ikke foretas opparbeidelse av terreng, eller etableres innretninger, som unødig vil fordyre og/eller vanskeliggjøre atkomst til og vedlikehold av vannforsyningsanlegget.
- g) Planer for bygging av veier i sikringssonen skal forelegges vannledningseier før endelig behandling i kommunen.
- h) Planer for graving for og legging av kabler i sikringssonen skal forelegges vannledningseier, før endelig behandling i kommunen.

§ 7.3 Hensynssone grøntstruktur og flomvei

Området skal være tilrettelagt for flomvei. Det tillates ikke at området fylles opp eller at det gjøres andre tiltak som hindrer områdets funksjon som flomvei.

§ 7.4 Hensynssone flomfare

Innenfor hensynssone H320_1 og H320_2 skal minimum høyde topp gulv være på kote + 27,5. Området skal fylles opp til minimum kote + 27,0 og sikres mot fremtidig flom.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

Før iverksetting av tiltak i medhold til planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk freda kulturminner id 157479 og 157480 som er markert som bestemmelsesområde #1 og bestemmelsesområde #2.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**§ 9.1 Generelle rekkefølgekrav**

Alle bygg og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsareal iht. T-1442.

Før boligene tas i bruk skal tilhørende adkomstveier, interne veier, g/s-veier, lekearealer, renovasjonsanlegg og utomhusanlegg i delfeltet være opparbeidet.

Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt skal være opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk.

Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles lekeplasser, friområder og renovasjonsanlegg opparbeides.

Teknisk plan, prosjektering av utearealene, vei, VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og være godkjent og avklart før opparbeiding av feltene starter.

§ 9.2 Spesifikke rekkefølgekrav for de ulike delfelt

Kvartalslek KL1 skal være opparbeidet før 30 boenheter på delfelt BB1 – BB6 kan tas i bruk.

Kvartalslek KL2 skal være opparbeidet før 30 boenheter på delfelt BKS1 – BKS15 kan tas i bruk.

Kvartalslek KL3 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B5 eller B6 kan tas i bruk.

Kvartalslek KL4 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B4 kan tas i bruk.

Kvartals lek i felt OPTB2 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt OPTB2 kan tas i bruk.

Gangforbindelse gjennom felt OPTB2 fra o_G13 til framtidig kollektivholdeplass ved Orstadvegen skal være etablert før boenheter i felt OPTB2 kan tas i bruk.

Grøntstruktur G12 inklusive kanalen skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B1 kan tas i bruk. Grøntstruktur G13 inklusive kanalen skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B3 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 1 skal være ferdig opparbeidet før BB3 eller BB4 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 2 skal være ferdig opparbeidet før BB3 eller BB4 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 3 skal være ferdig opparbeidet før BB5, BB6, BB7, BKS1, BKS2, BKS3 eller BKS15 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 4 skal være ferdig opparbeidet før BKS 4, BKS5, BKS6, BKS7, BKS8, BF2 eller BF3 kan tas i bruk.

Sandlekeplass LEK 5 skal være ferdig opparbeidet før BKS 9, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BF4, BF5, BF6 eller BF7 kan tas i bruk.

Friområde F01 skal være ferdig opparbeidet før BB2 eller BB3 kan tas i bruk.

Friområde F02 skal være ferdig opparbeidet før BB5 eller BB6 kan tas i bruk.

Friområde F03 skal være ferdig opparbeidet før BKS1, BKS2, BKS4, BKS5 eller BKS15 kan tas i bruk.

Friområde F04 skal være ferdig opparbeidet før BKS10, BKS12 eller BKS13 kan tas i bruk.

Friområde F05 skal være ferdig opparbeidet før BKS9 eller BKS11 kan tas i bruk.

Før 50 enheter tillates tatt i bruk for felt B4-B6, BB1-BB7, BKS1-BKS15 og BF2-BF7 skal det være etablert støyskjermingstiltak for følgende boliger: Gnr. bnr. 9/144, 9/145, 9/146, 9/157, 9/193, 9/194, 9/510, 9/511, 9/512, 9/513, 9/514, 9/515, 9/541, 9/542, 9/543 og 9/544.

Før BKS8, BKS9 kan tas i bruk, skal veg o_V4 og o_GS17 skal være etablert langs delfeltet. Før BKS11 og BF7 kan tas i bruk skal o_GS17 være etablert langs delfeltet.



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	9	Bruksnr:	704	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Gabriel Edlands veg 14			Seljar:	Tore Kjetil Lie og Inger Karin Lie		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

Privat vatn og avløp

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

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 13 838,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 7 052,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 6 786,-.

Vassavgift etter målar: Ja: Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 1420

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 9, Bruksnr 704	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	505 Orstadbakken
Veiadresse:	Gabriel Edlands veg 14, gatenr 2610	Valgkrets:	1 Klepp
	4353 Klepp Stasjon	Kirkesogn:	6030804 Frøyland og Orstad
Oppdatert:	10.02.2016	Tettsted:	4592 Kvernaland

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.10.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	527,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 704 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning: 30.05.2018	Avgiver	1120/9/690	-6 382,9	
	Matrikkelført: 02.08.2018	Berørt	1120/9/8	0,0	
		Berørt	1120/9/16	0,0	
		Berørt	1120/9/508	0,0	
		Berørt	1120/9/692	0,0	
		Berørt	1120/9/693	0,0	
		Berørt	1120/9/694	0,0	
		Berørt	1120/9/695	0,0	
		Berørt	1120/9/696	0,0	
		Berørt	1120/9/699	0,0	
		Berørt	1120/9/703	0,0	
		Berørt	1120/9/704	0,0	
		Berørt	1120/9/705	0,0	
		Berørt	1120/9/706	0,0	
		Berørt	1120/9/707	0,0	
		Berørt	1120/9/708	0,0	
		Berørt	1120/9/709	0,0	
		Berørt	1120/9/710	0,0	
		Berørt	1120/9/711	0,0	
		Berørt	1120/9/718	0,0	
		Berørt	1120/9/719	0,0	
		Berørt	1120/9/723	0,0	
		Berørt	1120/9/724	0,0	
		Berørt	1120/9/725	0,0	
		Berørt	1120/9/726	0,0	
		Berørt	1120/9/727	0,0	
		Berørt	1120/9/728	0,0	
		Berørt	1120/9/729	0,0	
		Berørt	1120/9/730	0,0	
		Berørt	1120/9/732	0,0	
		Berørt	1120/9/733	0,0	
		Berørt	1120/9/734	0,0	
		Berørt	1120/9/735	0,0	
		Berørt	1120/9/736	0,0	
		Berørt	1120/9/737	0,0	
		Berørt	1120/9/738	0,0	
		Berørt	1120/9/739	0,0	
		Berørt	1120/9/740	0,0	
		Berørt	1120/9/741	0,0	
		Berørt	1120/9/742	0,0	
		Berørt	1120/9/743	0,0	
		Berørt	1120/9/744	0,0	
		Berørt	1120/9/745	0,0	
		Berørt	1120/9/747	0,0	
		Berørt	1120/9/753	0,0	
		Berørt	1120/9/754	0,0	
		Berørt	1120/9/758	0,0	
		Berørt	1120/9/764	0,0	
		Berørt	1120/9/765	0,0	
		Mottaker	1120/9/766	6 382,9	

Vedlegg

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 704 i 1120 KLEPP kommune

Oppmålingsforretning	Forretning:	30.05.2018	Avgiver	1120/9/690	-7 765,5
	Matrikkelført:	25.07.2018	Berørt	1120/9/8	0,0
			Berørt	1120/9/22	0,0
			Berørt	1120/9/96	0,0
			Berørt	1120/9/508	0,0
			Berørt	1120/9/693	0,0
			Berørt	1120/9/694	0,0
			Berørt	1120/9/701	0,0
			Berørt	1120/9/703	0,0
			Berørt	1120/9/704	0,0
			Berørt	1120/9/705	0,0
			Berørt	1120/9/706	0,0
			Berørt	1120/9/709	0,0
			Berørt	1120/9/710	0,0
			Berørt	1120/9/711	0,0
			Berørt	1120/9/719	0,0
			Berørt	1120/9/723	0,0
			Berørt	1120/9/724	0,0
			Berørt	1120/9/725	0,0
			Berørt	1120/9/726	0,0
			Berørt	1120/9/727	0,0
			Berørt	1120/9/728	0,0
			Berørt	1120/9/729	0,0
			Berørt	1120/9/730	0,0
			Mottaker	1120/9/765	7 765,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.12.2016	Avgiver	1120/9/704	-383,7
	Matrikkelført:	21.12.2016	Berørt	1120/9/690	0,0
			Berørt	1120/9/702	0,0
			Berørt	1120/9/732	0,0
			Mottaker	1120/9/733	383,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2016	Avgiver	1120/9/704	-383,9
	Matrikkelført:	21.12.2016	Berørt	1120/9/690	0,0
			Berørt	1120/9/702	0,0
			Berørt	1120/9/734	0,0
			Mottaker	1120/9/735	383,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2016	Avgiver	1120/9/704	-384,8
	Matrikkelført:	21.12.2016	Berørt	1120/9/690	0,0
			Berørt	1120/9/702	0,0
			Berørt	1120/9/733	0,0
			Mottaker	1120/9/734	384,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2016	Avgiver	1120/9/704	-384,3
	Matrikkelført:	21.12.2016	Berørt	1120/9/690	0,0
			Berørt	1120/9/701	0,0
			Berørt	1120/9/702	0,0
			Berørt	1120/9/735	0,0
			Mottaker	1120/9/736	384,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2016	Avgiver	1120/9/704	-383,8
	Matrikkelført:	21.12.2016	Berørt	1120/9/690	0,0
			Berørt	1120/9/701	0,0
			Berørt	1120/9/736	0,0
			Mottaker	1120/9/737	383,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2016	Avgiver	1120/9/704	-461,3
	Matrikkelført:	21.12.2016	Berørt	1120/9/690	0,0
			Berørt	1120/9/699	0,0
			Berørt	1120/9/702	0,0
			Mottaker	1120/9/732	461,5

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.04.2026 13:34 – Sist oppdatert 10.04.2026 13:34
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 8

Vedlegg

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 704 i 1120 KLEPP kommune

Oppmålingsforretning	Forretning:	19.10.2015	Avgiver	1120/9/690	-2 909,4
	Matrikkelført:	20.10.2015	Berørt	1120/9/696	0,0
			Berørt	1120/9/698	0,0
			Berørt	1120/9/699	0,0
			Berørt	1120/9/701	0,0
			Berørt	1120/9/702	0,0
			Mottaker	1120/9/704	2 909,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.10.2015	Avgiver	1120/9/690	-7 242,1
	Matrikkelført:	21.10.2015	Berørt	1120/9/8	0,0
			Berørt	1120/9/15	0,0
			Berørt	1120/9/508	0,0
			Berørt	1120/9/692	0,0
			Berørt	1120/9/693	0,0
			Berørt	1120/9/694	0,0
			Berørt	1120/9/695	0,0
			Berørt	1120/9/696	0,0
			Berørt	1120/9/697	0,0
			Berørt	1120/9/698	0,0
			Berørt	1120/9/704	0,0
			Berørt	1120/9/706	0,0
			Berørt	1120/9/707	0,0
			Mottaker	1120/9/711	7 242,5

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.04.2026 13:34 – Sist oppdatert 10.04.2026 13:34
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gabriel Edlands veg 14	Bolig	282,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	117,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	282,0	Igangset.till.:	23.02.2016
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	27.09.2017
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	282,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300546302			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			105,0		105,0				
H01	1		109,0		109,0				
H02			68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kjede/atriumhus – Påbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	18,0	Igangset.till.:	05.12.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300546302 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02			18,0		18,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Obos Block Watne AS	968757954

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

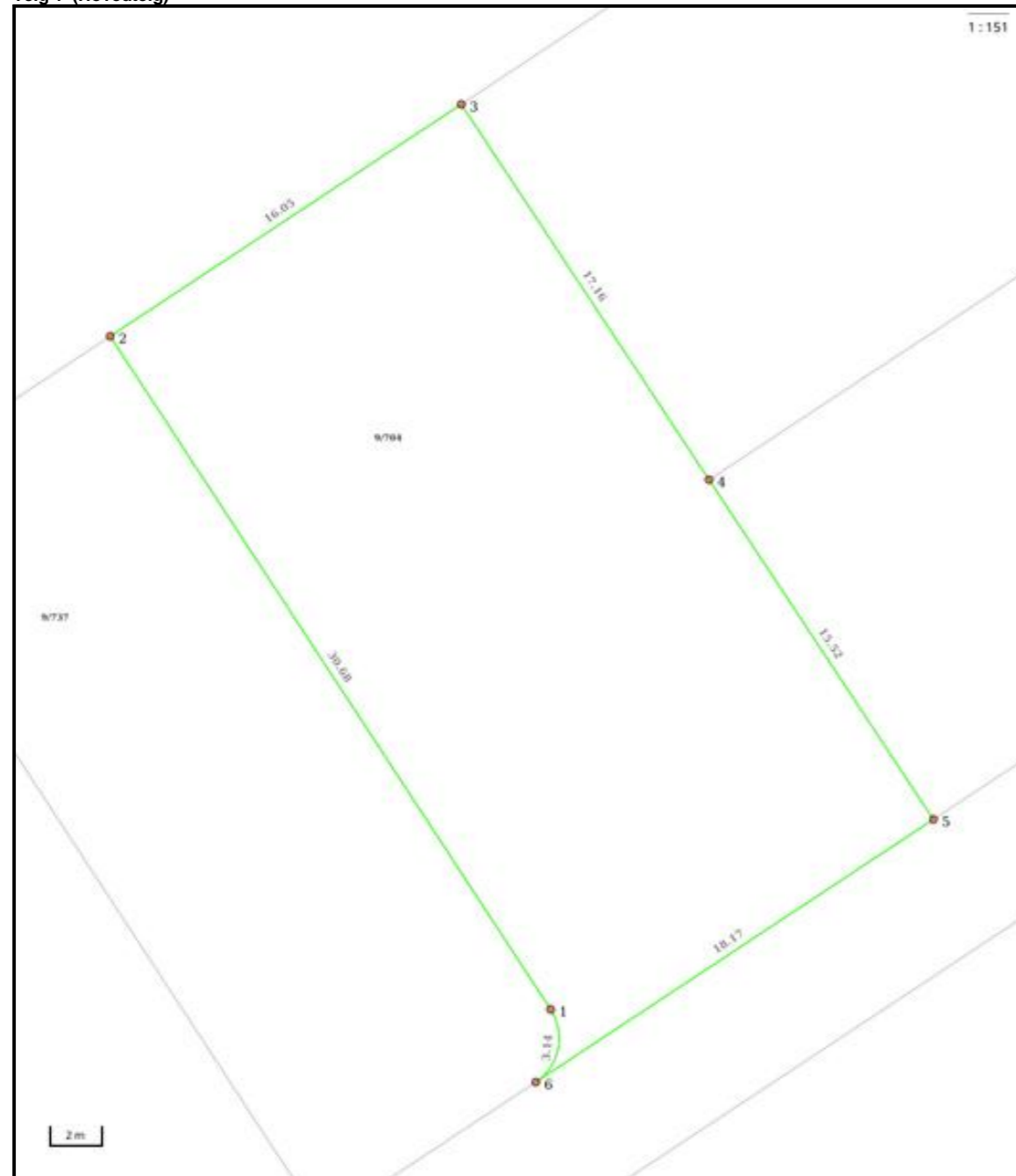
--- Vannkant
--- Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	--- Vannkant	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm Fiktiv / Teigdeler	<small>se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>
201 - 500 cm Punktfeste	
Over 500 cm		
Ikke angitt		

Areal og koordinater

Areal: 527,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 421,79	310 622,40	30,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 445,85	310 603,37	16,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 455,86	310 615,91	17,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 521 442,45	310 626,61	15,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 521 430,32	310 636,29	18,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 521 418,98	310 622,09	3,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

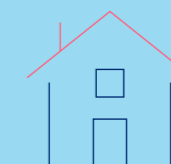
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gabriel Edlands veg 14, 4353 KLEPP STASJON. Gnr. 9, bnr. 704, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260030
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

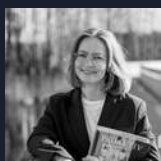
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Ann Helen Lauvskar
Ommundsen**

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no