PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KJELDEHAGEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest enebolig med garasje

Ferdigattest levegg/tilbygg

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kjeldehagen 13
4350 KLEPPE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2022
BRA:	160 m^2
BRA-i:	160 m^2
Rapportdato:	16.7.2026 (Gyldig til 16.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	32	1	3	1

Kim Andre Viste
Jærtakst

kimandre@jaertakst.no
98216342

Kjeldehagen 13
4350 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig - ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - flatt terreng eller fall inn mot boligen
Våtrom: Bad 2.etasje - Overflate gulv	-Det er registrert at tettesjiktets oppbrett ved dørterskelen ikke har tilstrekkelig høyde i forhold til målt fall på gulvet.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	-Det registreres utbredt knirk i gulvene i store deler av 1. etasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-UI skyldes at det ikke er utført hulltaking mot bruksvannutsatt sone. Dette er ikke relevant for vaskerom, da rommet ikke har en definert bruksvannutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
Det er ikke etablert tilkomst for feiing av pipen. Ved etablering av ildsted må det etableres tilfredsstillende tilkomst for feiing og tilsyn.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2026

Rapportdato
16.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rune Hodne**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Har sett norsk takst sin, må få fra privat megleren før rapporten ferdigstilles.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kim Andre Viste**	Telefon:	**98216342**
Firma:	**Jærtakst**	Epost:	**kimandre@jaertakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige forsikring**		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kjeldehagen 13, 4350 Kleppe**						
Kommunenr:	**1120**	Gårdsnr:	**12**	Bruksnr:	**200**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2022**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Pulttak i tre tekket med papp
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**63**	**63** Romfordeling: Stue/kjøkken Gang Bad Vaskerom	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**66**	**66** Romfordeling: Stue Bod Gang Soverom 1 Soverom 2 Soverom 3 Bad	**0**	**0**	**0**
3. etasje	**31**	**31** Romfordeling: Loftstue Bod	**0**	**0**	**0**
Totalt m^2	**160**	**160**	**0**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Det er oppført en støttemur i naturstein mot naboeiendommen.

6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Håndtering av overflatevann er vurdert under punktet «Terrengforhold».

6.3 Grunnmur og fundament — TG-1



Beslag på støpt plate.

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ikke kontrollert**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Synlige deler av betongplaten er dekket med beslag.

Oppsummering — TG-1

Det er ikke tilgjengelige synlige deler av den støpte platen på mark for inspeksjon. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på bygningens alder.

6.4 Terrengforhold — TG-3



Terrenget heller inn mot bygningen.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:

- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Beskrivelse:
Terrenget heller stedvis inn mot bygningen. Ved kraftig nedbør kan dette medføre vannansamling langs bygningen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**



Vannansamling inntil bygningen kan forekomme.



Oppsummering	TG-3

Det registreres et markert fall på terrenget inn mot bygningen. Ved kraftig nedbør vil overflatevann kunne ledes mot grunnmuren/fasaden, med risiko for vannansamling inntil bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og vannansamlinger langs fasaden ved kraftig nedbør. Dette øker risikoen for fremtidige fuktproblemer dersom forholdet ikke utbedres.

Terrenget må omarbeides slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Eventuelle lokale forsenkninger hvor vann blir stående bør også utbedres.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Kostnadsestimatet omfatter lokal omarbeiding av asfaltdekket for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen. Endelig kostnad vil avhenge av omfanget av reasfaltering og om det er behov for tilpasning av underbygning eller etablering av avrenningsløsning.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Takterrasse, Terrasse

Det er etablert en takterrasse i 3. etasje og en terrasse i 1. etasje. Terrassene er oppført i trekonstruksjon med terrassebord. Rekkverket på terrassen i 1. etasje er utført i tre, mens rekkverket på takterrassen er utført som en kombinasjon av fasadeplater og glass

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Takterrassen er etablert over innvendige rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Takterrassen er tekket med Sarnafil-membran.

Terrassen i 1. etasje er oppført på trebjelkelag over terreng.

Type tekking (tettesjikt)	Banemembran

Takterrassen er tekket med banemembran av typen Sarnafil.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei

Er det påvist skader i tekkingen?	Nei

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.6 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører er utført i tre med isolerglass. Produksjonsår er 2021. Utvendige vannbord er beslått med aluminiumsbeslag. Ytterdørene er utført som malte tredører.

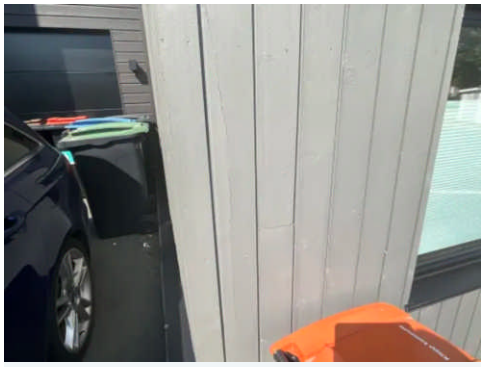
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering	TG-1

6.7 Yttervegg og fasade TG-1



Skadet kledningsbord.



Sprekker i kledningsbord.

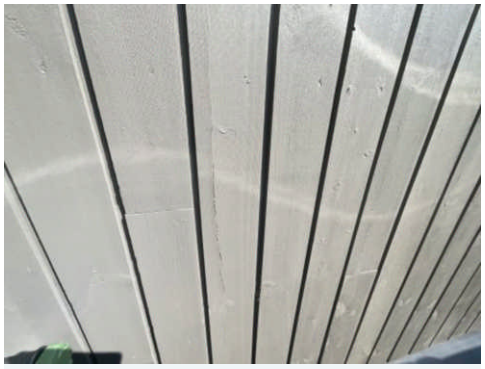
Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning, Fasadeplater

Fasadene er utført med en kombinasjon av stående trekledning og fasadeplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	TG-1

Det registreres enkelte kledningsbord med sprekkdannelser samt ett kledningsbord med skader. Lokale utskiftninger kan bli aktuelt ved fremtidig vedlikehold.



Sprekker i kledningsbord.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

6.9 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Det er etablert stålpipe over tak. Det er ikke montert ildsted i boligen. Pipen er avsluttet i himlingen i 3. etasje og er klargjort med tilkoblingsmulighet for et fremtidig ildsted.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygning, isolasjon, dampsperre og øvrige skjulte deler av konstruksjonen har ikke vært tilgjengelig for kontroll.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som et lukket pulttak. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.11 Taktekking TG-1

Takform	**Pulttak**
Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**

1.etasje har støpt gulv på grunn. Etasjeskillerne mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. og 3. etasje er utført med trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført ved stikkprøver med nivelleringslaser.

I 1. etasje er det utført målinger i stue, kjøkken og gang. Det er registrert høydeforskjeller på mellom ca. 1 og 6 mm.

I 2. etasje er det utført målinger i stue og soverom. Det er registrert høydeforskjeller på mellom ca. 1 og 5 mm.

I 3. etasje er det utført målinger i loftstue og bod. Det er registrert høydeforskjeller på mellom ca. 1 og 5 mm.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres utbredt knirk i gulvene i store deler av 1. etasje. Forholdet vurderes å gå utover det som normalt kan forventes og gis derfor TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbredt knirk kan redusere brukskomforten og kan være et tegn på bevegelser eller svakheter i gulvkonstruksjonen.

Årsaken til knirken bør kartlegges. Aktuelle tiltak vil avhenge av årsaken og kan omfatte oppstramming eller utbedring av gulvkonstruksjonen.

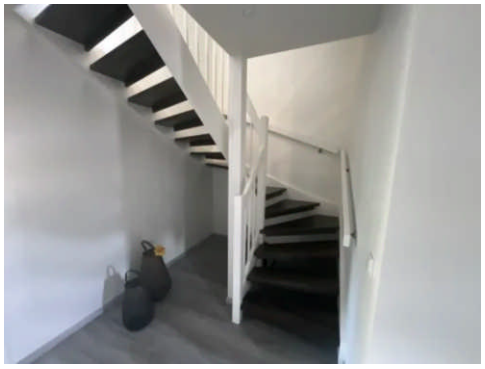
6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-0

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-0**

Det er ikke montert ildsted i boligen. Det er montert stålpipe med startboks, avsluttet i himlingen i 3. etasje.

6.14 Innvendig trapp TG-1



Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Innvendige trapper er utført som åpne tretrapper.

6.15 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminert benkeplate.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og forventet levetid.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er ikke etablert tilkomst for feiing av pipen. Ved etablering av ildsted må det etableres tilfredsstillende tilkomst for feiing og tilsyn.	

6.17 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering	TG-1

Stakeluke er plassert i kjøkkenskap under koketopp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.18 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.19 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2022. Boligen har sikringsskap med automatsikringer, plassert i vaskerommet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn / utvidet elkontroll av KE-nett den 15.08.2023

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Det er ved gjennomført tilsyn registrert følgende avvik:
-Sikringsskap: Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Ledige utsparinger i sikringskap manglet deksel.
-Garasje: Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Ledninger i tak var ikke avsluttet i boks el.l.
-Ventilasjon: Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapasitetsgrad. Koblinger uten koblingsboks.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Det foreligger dokumentasjon fra KE Nett, datert 10.11.2023, som viser at registrerte avvik er utbedret.

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på utført elkontroll. Registrerte avvik er utbedret.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.21 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe med produksjonsår 2019. Varmepumpen ble montert i 2023.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**

Eier opplyser at det ble utført service på varmepumpen i 2024.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2022**
Størrelse	**Ca. 194L**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner.

Når var anlegget nytt?	**2022**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Eier opplyser at filtre skiftes jevnlig, og at motoren i ventilasjonsanlegget ble skiftet i 2024.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.24 Våtrom: Bad 2.etasje TG-3



Generell beskrivelse

Badet har flislagt gulv med sokkelflis. Veggene er utført med fliser i dusjhjørnet og malte overflater på øvrige vegger. Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Veggene er utført med en kombinasjon av fliser og malte plater. Himlingen er utført med malte plater.

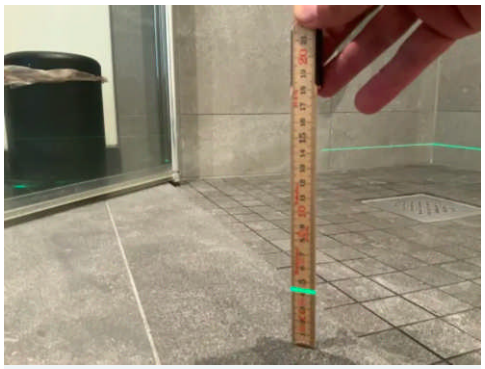
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**



Oppbrett på terskel i dør måles til ca. 6mm.



Høyde ved dør.



Høyde ved kanten på nedsenket.



Fall under vask heller inn mot veggen.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja

Observerte avvik:

- -Det er registrert at tettesjiktets oppbrett ved dørterskelen ikke har tilstrekkelig høyde i forhold til målt fall på gulvet.

Beskrivelse:
Det er registrert at tettesjiktets oppbrett ved dørterskelen er lavere enn 15 mm. Med de registrerte fallforholdene på gulvet er høyden på oppbrettet ikke tilstrekkelig til å oppfylle kravene til sikker vannavledning.

Oppsummering overflate gulv TG-3

Tettesjiktets oppbrett ved dørterskelen er målt til ca. 6 mm. Med registrert fall på ca. 0,4 mm over 120 cm fra døråpningen til kanten av nedsenket dusjsone er dette ikke en tilfredsstillende utførelse. Med registrerte fallforhold vurderes oppbrettet ved dørterskelen som utilstrekkelig i forhold til preaksepterte løsninger for våtrom.

Det registreres videre motfall mot vegg under servant. Ved en eventuell lekkasje vil det kunne oppstå vannansamlinger under innredningen før vannet ledes videre til sluket. Vannet vurderes å nå sluket før det renner ut i tilstøtende konstruksjoner. Samlet vurderes fallforholdene og høyden på tettesjiktets oppbrett ved dørterskelen å ikke være i samsvar med preaksepterte løsninger for våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mangelfulle fallforhold og utilstrekkelig oppbrett på tettesjikt ved dørterskelen øker risikoen for at vann ikke ledes til sluket som forutsatt. Dette kan ved lekkasje medføre økt risiko for fuktskader.

Det anbefales å øke høyden på tettesjiktets oppbrett ved dørterskelen til en høyde som er tilpasset de registrerte fallforholdene, slik at utførelsen tilfredsstiller preaksepterte løsninger for våtrom.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Kostnadsestimatet er basert på etablering av tilfredsstillende oppbrett ved dørterskelen ved forhøyning og skjøting av eksisterende tettesjikt. Estimatet omfatter ikke utbedring av fallforhold eller inngrep i gulvkonstruksjonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Sluk i dusj med synlig tettesjikt og klemring.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Tettesjikt ved dør er omtalt under punktet om fallforhold. Det er ikke registrert andre avvik ved tettesjiktet.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**



Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom med fuktmåling i vegg bak dusjsone. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje — TG-1



Generell beskrivelse

Badet har flislagt gulv med sokkelflis. Veggene er utført med fliser i dusjhjørnet og malte overflater på øvrige vegger. Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate

Veggene er utført med en kombinasjon av fliser og malte plater. Himlingen er utført med malte plater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**



Sluk i dusj med synlig klemring og tettesjik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Fliselagt gulv med sokkelflis.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**



Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Fuktmåling er utført gjennom eksisterende hull for stakeluke, plassert under kjøkkenbenken, mot bruksvannutsatt sone.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Fuktmåling er utført gjennom eksisterende hull for stakeluke under kjøkkenbenken mot bruksvannutsatt sone. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

6.26 Våtrom: Vaskerom — TG-3





Sluket er plassert under varmtvannsberederen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

Generell beskrivelse

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Varmtvannsberederen er plassert i rommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Beskrivelse:
Sluket er plassert direkte under varmtvannsberederen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon eller rengjøring.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Sluket er plassert direkte under varmtvannsberederen, noe som medfører at det ikke er tilgjengelig for inspeksjon, rengjøring eller vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende tilgjengelighet til sluket vanskeliggjør nødvendig kontroll, rengjøring og vedlikehold. Dette kan medføre at funksjonssvikt eller begynnende skader ikke oppdages eller utbedres.

Det må etableres tilfredsstillende tilkomst til sluket slik at inspeksjon, rengjøring og vedlikehold kan utføres.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimatet er basert på flytting av varmtvannsberederen for å etablere tilfredsstillende tilkomst til sluket. Estimatet forutsetter at berederen kan flyttes uten forlengelse eller omlegging av vann- og avløpsrør, og omfatter ikke eventuelle rørarbeider eller andre følgekostnader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Varmtvannsberederen er plassert i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet levetid.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom med fuktmåling i veggkonstruksjonen mot vaskerommet. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Instrumentet måler fra 6 % og oppover i treverk, og registrerte verdier ved befaring var under instrumentets nedre måleområde. Målingene vurderes derfor å ligge mellom ca. 0,1–5,9 %.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	TG-0

6.27 Innvendige overflater, vinduer og dører. TG-1



Område som har blitt utbedret etter lekkasje.



Sprekk i dørkarm på garasjedør.

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som glatte, malte tredører.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

Det opplyses at det over lengre tid har vært lekkasje ved døren mellom garasjen og terrassen, og at forholdet er forsøkt utbedret flere ganger. Siste utbedring ble utført i desember 2025, og det er ikke registrert lekkasje etter dette. Opplysningen bygger på informasjon fra eier og er ikke mulig å verifisere ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaring.

Ved befaring registreres sprekker i dørkarmen på garasje døren.



Område hvor lekkasjen er opplyst å ha oppstått.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260175
Addresse	Kjeldehagen 13		
Postnr.	4350	Sted	KLEPPE
Selgers navn	Rune Hodne		
Selgers navn	Nancy Baer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Privatmegleren

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mai 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

Initialer selger:
R H
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R H
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Klepp Energi

Initialer selger:
R H
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AC Center 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Levegg

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dør Garasje/ Terrasse utett, Fikset Lekasje av Byggefirma Hellvik Hus, Garantisak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Hellvik Hus

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.07.2026

Signert av *Rune Hodne*

Signert av *Nancy Baer*

Initialer selger:
R H
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kjeldehagen 13, 4350 KLEPPE**	
Dato for energimerking **17.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322395**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300821104**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **200**
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 **2022**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 228 kWh**



Kjeldehagen 13, 4350 KLEPPE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kjeldehagen 13, 4350 KLEPPE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

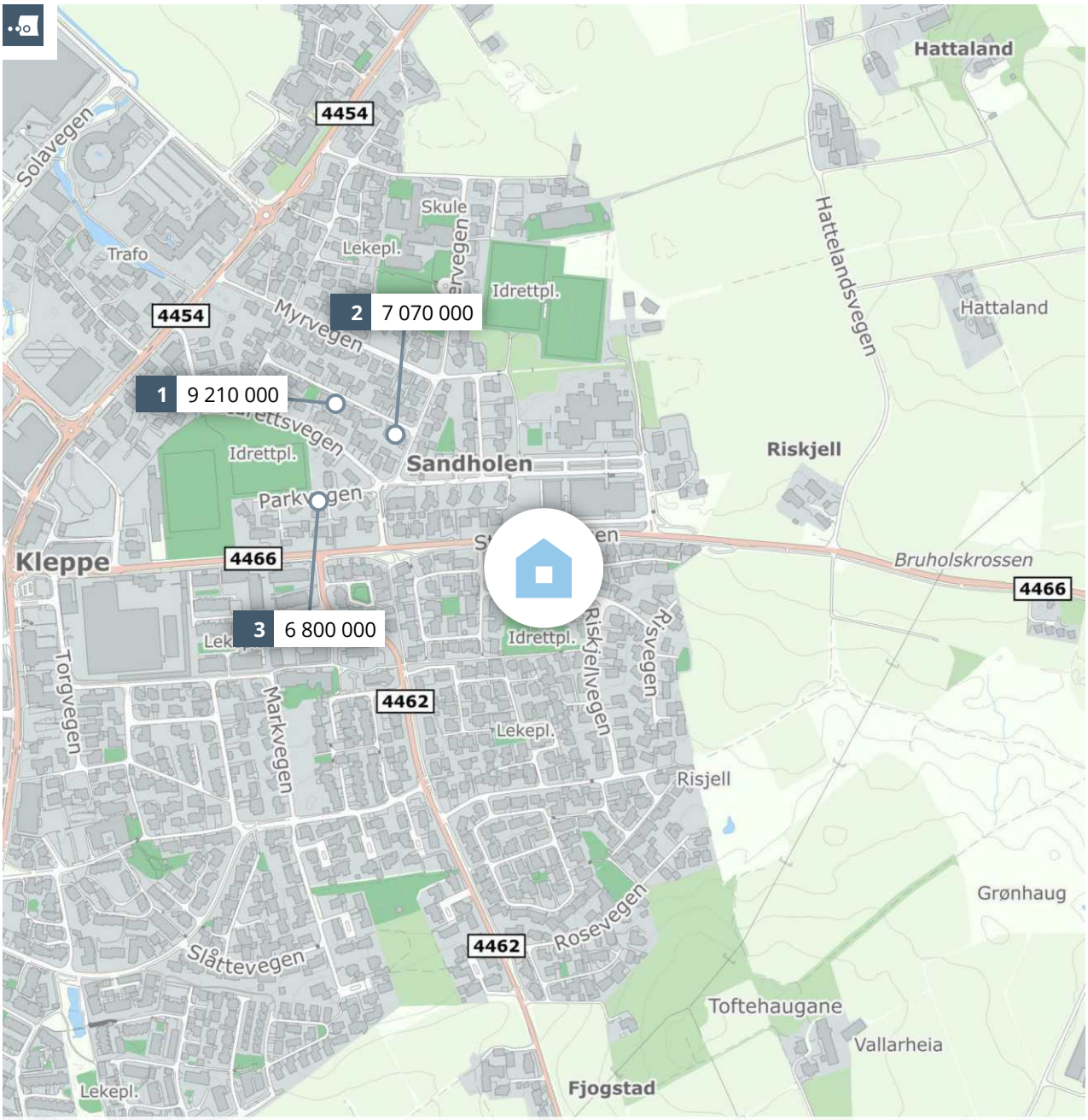
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

KJELDEHAGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 20.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjeldehagen 13, 4350 KLEPPE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 12 BNR 200 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1120 KLEPP GRUNNKRETS KLEPPE

Verdivurdert til

7 290 000

-	7 290 000	45 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandhodlsvegen 9 B 192 m² 2021 401 m² 5 sov	08.05.2026	8 590 000	**9 210 000**	0	9 210 000	**47 969**
2 Sandhodlsvegen 17 150 m² 2012 353 m² 4 sov	22.04.2026	6 490 000	**7 070 000**	0	7 070 000	**47 133**
3 Parkvegen 8 B 167 m² 2022 417 m² 4 sov	28.08.2025	6 990 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**40 719**

Velkommen til Kjeldehagen 13!

Innholdsrik bolig over tre etasjer med praktisk planløsning
Gjennomgående god standard med moderne og lyse overflater
Eiendommen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Klepp
Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og gode møbleringsmuligheter
Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig med oppbevaringsplass
Ekstra stue i 2. etasje som gir fleksible oppholdssoner
Fire gode soverom med gode innredningsmuligheter
To bad utstyrt med elektrisk gulvvarme
Praktisk vaskerom med direkte utgang til uteområdet
To romslige terrasser med gode solforhold mot sørvest
Parkering i garasje og på egen gårdsplass

Innhold:
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom
2. etasje: Gang, stue, bad, 3 soverom og bod
3. etasje: Soverom/loftstue og bod

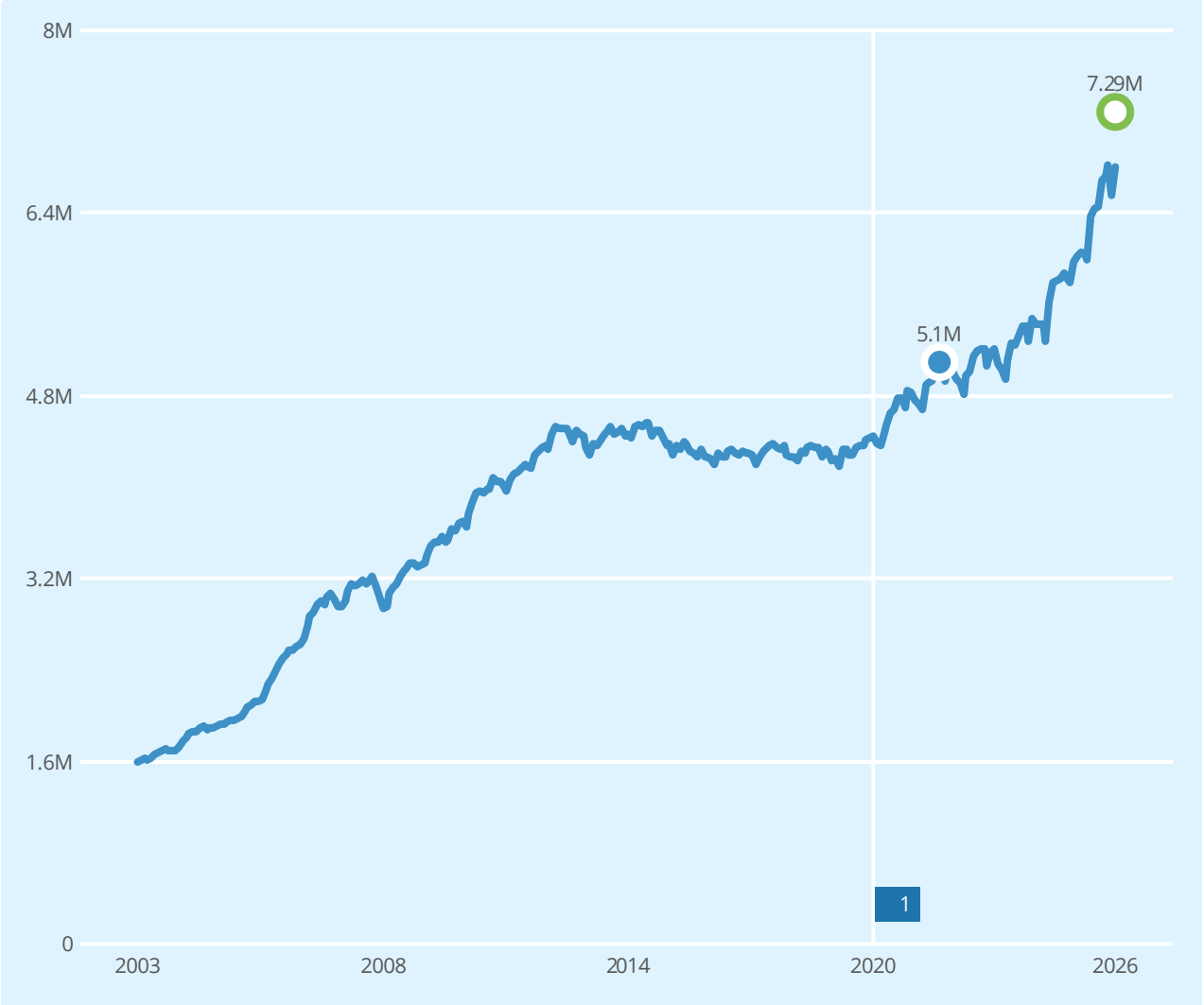
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.05.2022		09.05.2022	-	5 095 000	-	5 095 000

Eneboliger til salgs i 4350 KLEPPE nå

4
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 615 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Eneboliger solgt i 4350 KLEPPE siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

7.2M
6 768 000 Salgspris i snitt
6 190 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 9.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 562 Kjeldehagen 13 Totalpris 7 290 000
39 245 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
35 516 KLEPP kommune i snitt siste 6 mnd

KLEPP KOMMUNE

HELLVIK HUS SØR-VEST AS
Jærveien 1250
4375 HELLVIK

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar	Dato
	20/00845-28	Lene Breivik	21.06.2022

Enebolig med garasje - Bolig 12 - Felt B2 - 12/200 - Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.04.2022. Igangsettingstillatelse er gitt 12.10.2020 i delegert sak 20/00845-6. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 25.04.2022.

Gjelder:	***Hele tiltaket***
Byggested:	*Kjeldehagen 13, 4350 KLEPPE*
Tiltakshaver:	*Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS*
Ansvarlig søker:	*Hellvik Hus Hellvik AS*

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

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

Vurdering:
Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. 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).

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.

Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har

mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Lene Breivik
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
HELLVIK HUS SØR-VEST EIENDOMSUTVIKLING AS

KLEPP KOMMUNE

Nancy Baer
Kjeldehagen 13
4350 Kleppe

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/331-14	Oddvar Anfindsen	10.07.2026

Ferdigattest - Levegg/tilbygg - gnr/bnr 12/200

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.07.2026. Igangsettingstillatelse er gitt 05.11.2025. Ferdigattest ble først utstedt 13.05.2026, men ble tilbaketrukket 22.05.2026.

Tiltak:	**Levegg som tilbygg bolighus**
Byggested:	Kjeldehagen 13, 4350 Kleppe
Tiltakshaver:	Nancy Baer
Ansvarlig søker:	Nancy Baer

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

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

Vurdering:
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).

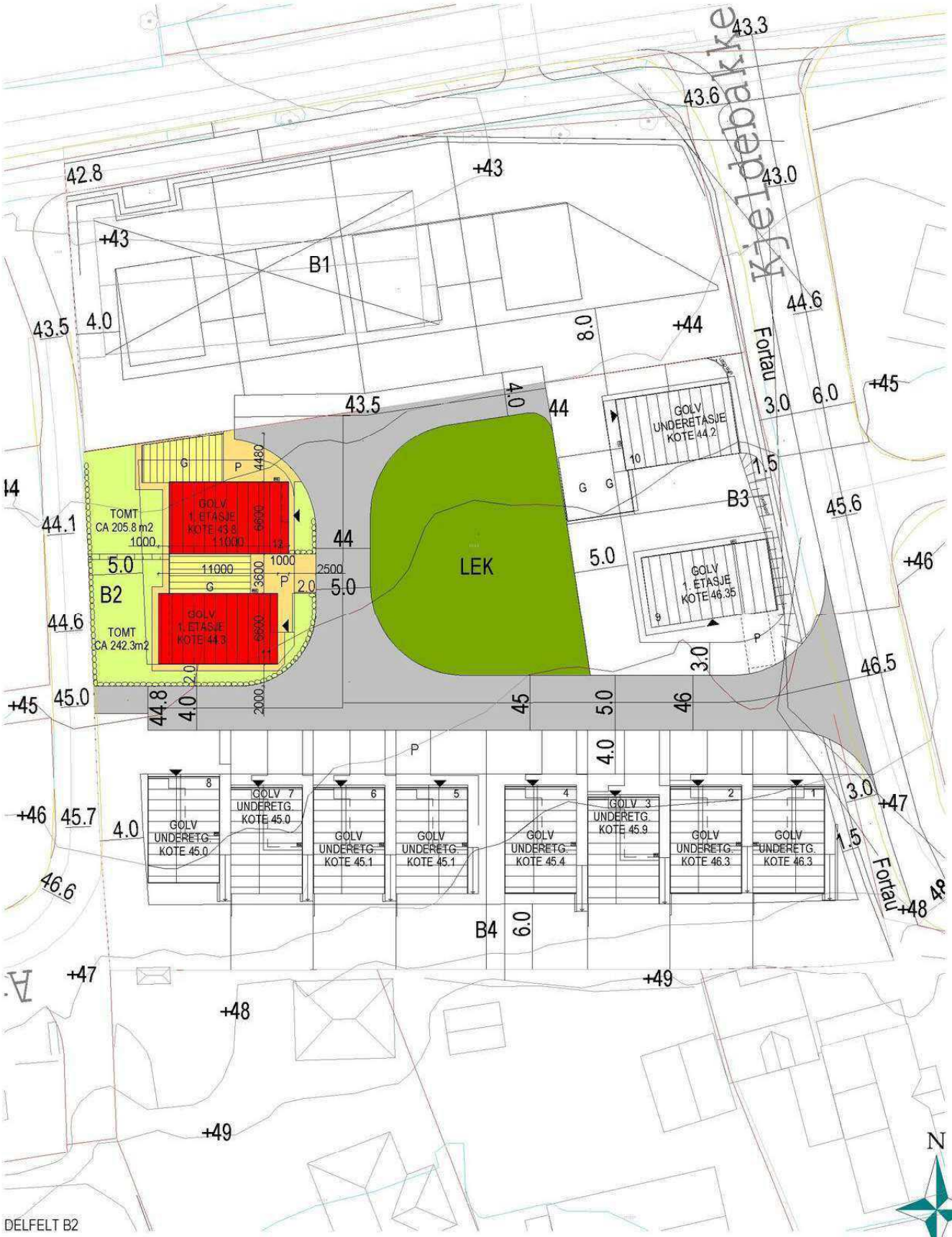
Klagerett:
Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§ 28, 29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Trygve Valen
Plan- og forvaltningssjef

Oddvar Anfindsen
Ingeniør byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
Rune Hodne



DELFELT B2

BOLIG 11 og 12

HELLVIK HUS

Tiltakshaver:	HELLVIK HUS AS
Byggeplass:	KJELDEHAGEN 2. DF B2
Kommune:	KLEPP
Gnr: 12	Bnr: 13 Mål: 1 : 500
SITUASJONSKART	

to-ark
www.to-ark.no

Dato:	20.01.2020
Tegn:	PJH
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	507
	2879

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



BOLIG 11 og 12

HELLVIK HUS

Tiltakshaver:	HELLVIK HUS AS
Byggeplass:	KJELDEHAGEN 2, DF B2
Kommune:	KLEPP
Gnr: 12	Bnr: 13 Mål: 1 :
ILLUSTRASJON	

to-ark
www.to-ark.no

Dato:	20.01.2020
Tegn:	PJH
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	509
	2879

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



BOLIG 11 og 12

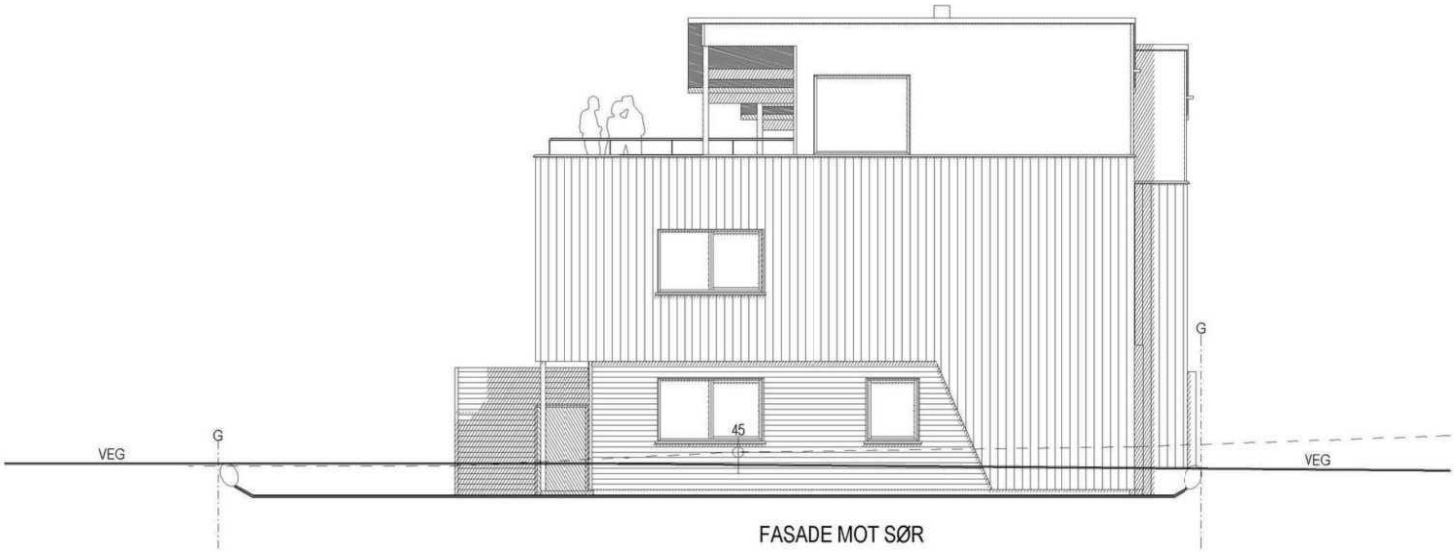
HELLVIK HUS

Tiltakshaver:	HELLVIK HUS AS
Byggeplass:	KJELDEHAGEN 2, DF B2
Kommune:	KLEPP
Gnr: 12	Bnr: 13 Mål: 1 :
ILLUSTRASJON	

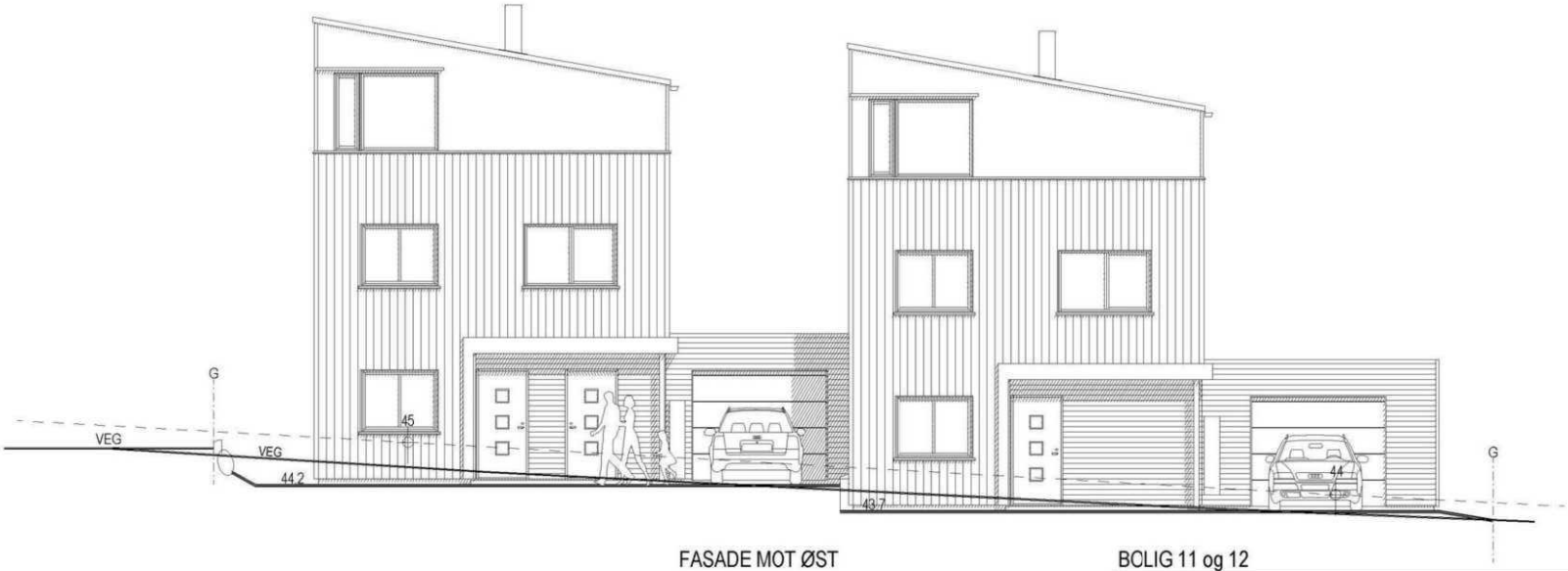
to-ark
www.to-ark.no

Dato:	20.01.2020
Tegn:	PJH
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	508
	2879

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

BOLIG 11 og 12

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

HELLVIK HUS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: HELLVIK HUS AS

Byggeplass: KJELDEHAGEN 2, DF B2

Kommune: KLEPP

Gnr: 12 Bnr: 13 Mål: 1 : 100

FASADER

to-ark
www.to-ark.no

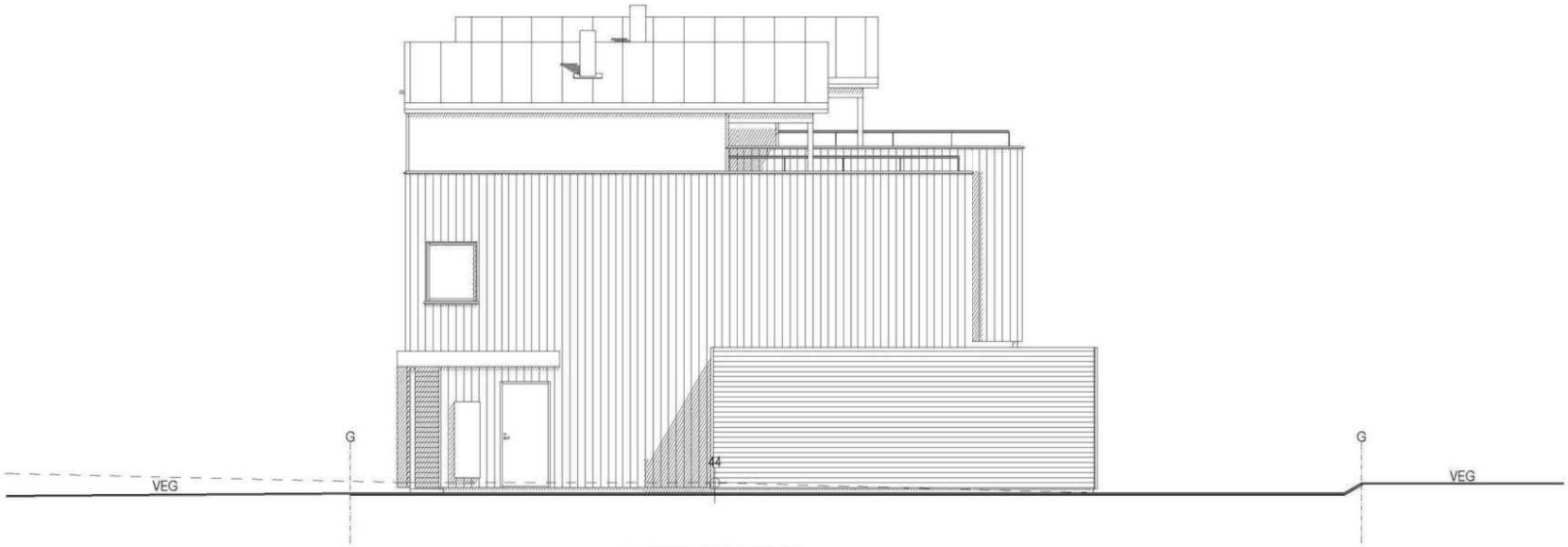
Dato: 20.01.2020

Tegn: PJH

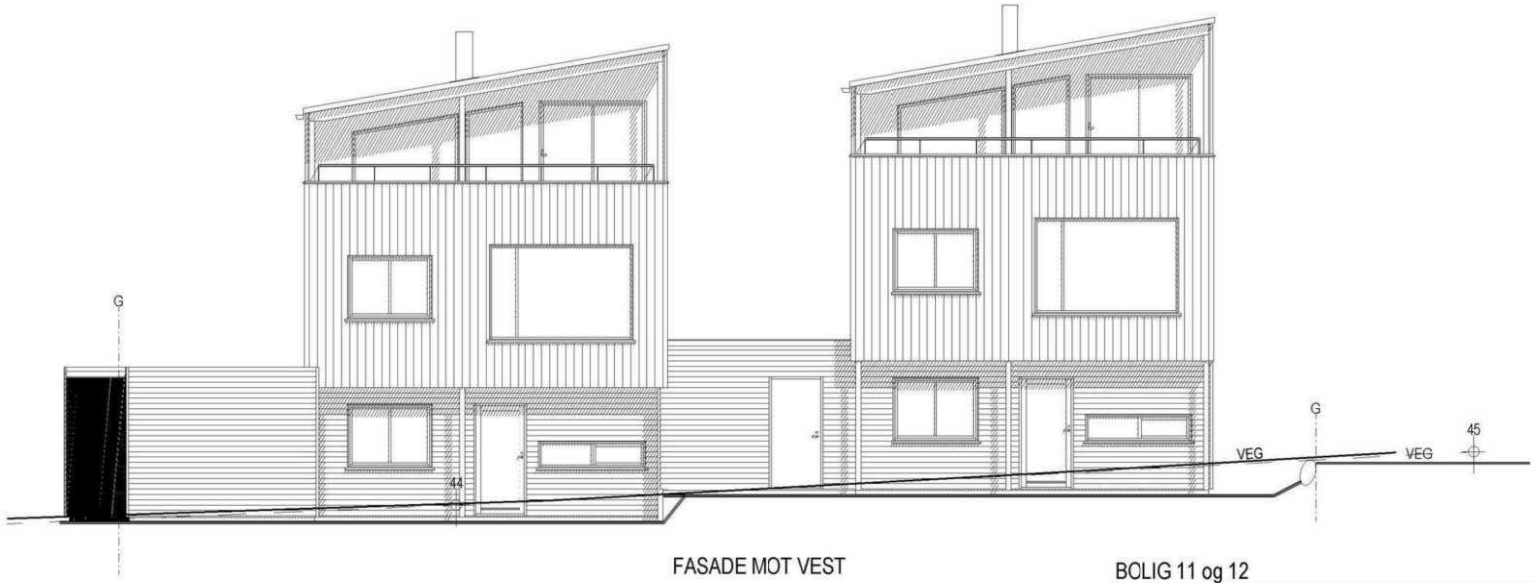
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 505

2879



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

BOLIG 11 og 12

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

HELLVIK HUS

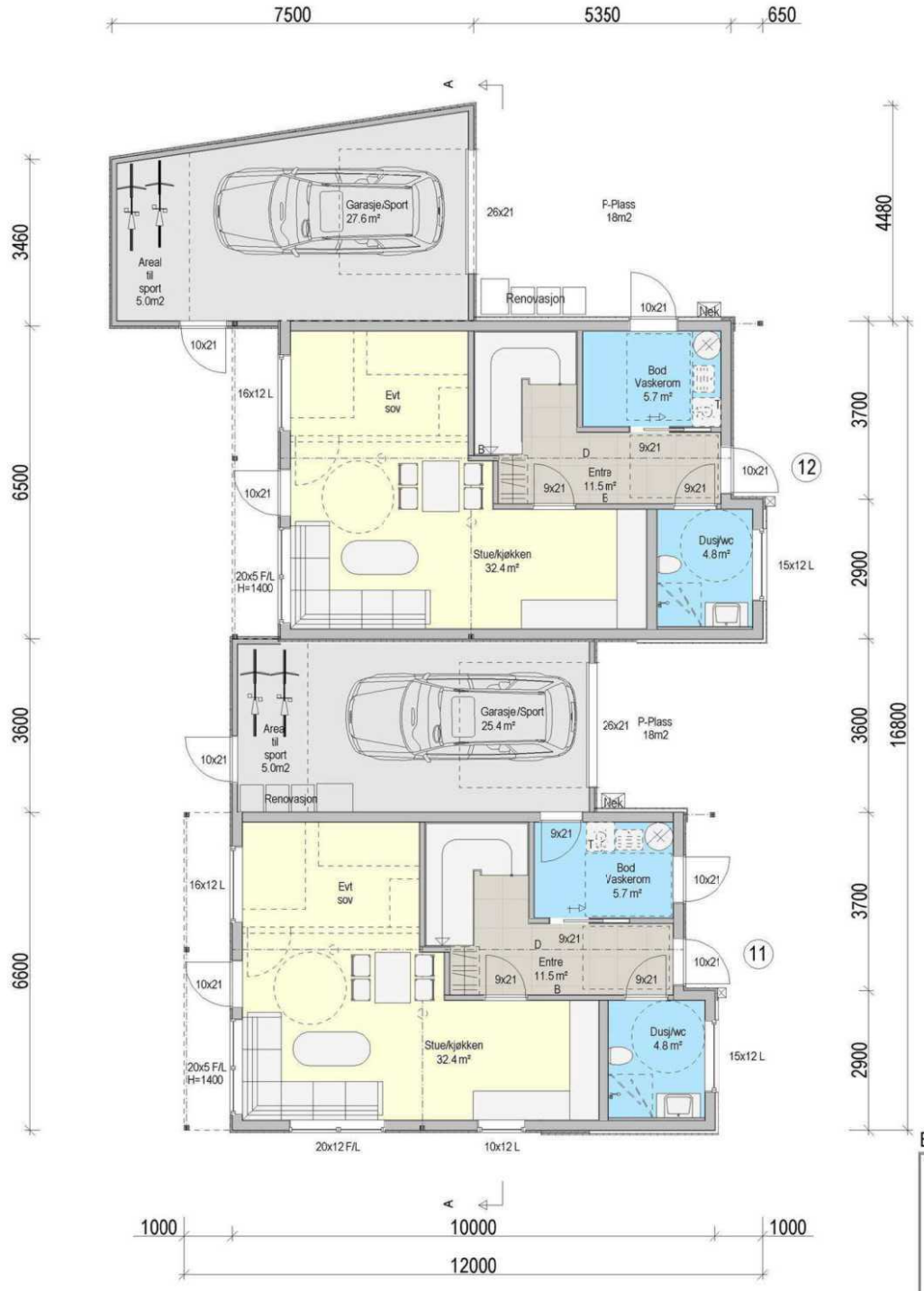
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	HELLVIK HUS AS
Byggeplass:	KJELDEHAGEN 2, DF B2
Kommune:	KLEPP
Gnr: 12	Bnr: 13 Mål: 1 : 100
FASADER	

to-ark
www.to-ark.no

Dato:	20.01.2020
Tegn:	PJH
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	506

2879



BOLIG 11 og 12

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.
INNKASSING AV RØR, SAMT NEDFORING AV TAK, KAN FOREKOMME I ENKELTE ROM.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BOLIG 11

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	
	Fr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom	
1. etg. plan	56.7	7.2	63.9	63.9	+Garasje = 25.4m2
2. etg. plan	65.4	0.0	65.4	61.3	
3. etg. plan	28.3	8.0	36.3	32.2	
SUM :	150.4	15.2	165.6	157.4	

BOLIG 12

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	
	Fr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom	
1. etg. plan	56.7	7.2	63.9	63.9	+Garasje = 27.6m2
2. etg. plan	65.4	0.0	65.4	61.3	
3. etg. plan	28.3	8.0	36.3	32.2	
SUM :	150.4	15.2	165.6	157.4	

Samlet grunnflate begge boliger inkl. garasje = 183.2m2
Samlet BYA begge boliger inkl. P-plasser = 243.8m2
Tomt = 448.176m2
Dette gir BYA = 54.39 % Maks BYA = 55%

HELLVIK HUS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: HELLVIK HUS AS
Byggeplass: KJELDEHAGEN 2, DF B2
Kommune: KLEPP
Gnr: 12 Bnr: 13 Mål: 1 : 100
1. ETASJE

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 20.01.2020
Tegn: PJH
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 501
2879

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.
INNKASSING AV RØR, SAMT NEDFORING AV TAK, KAN FOREKOMME I ENKELTE ROM.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



BOLIG 11 og 12

HELLVIK HUS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: HELLVIK HUS AS
Byggeplass: KJELDEHAGEN 2, DF B2
Kommune: KLEPP
Gnr: 12 Bnr: 13 Mål: 1 : 100
2. ETASJE

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 20.01.2020
Tegn: PJH
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 502
2879

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.
INNKASSING AV RØR, SAMT NEDFORING AV TAK, KAN FOREKOMME I ENKELTE ROM.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



BOLIG 11 og 12

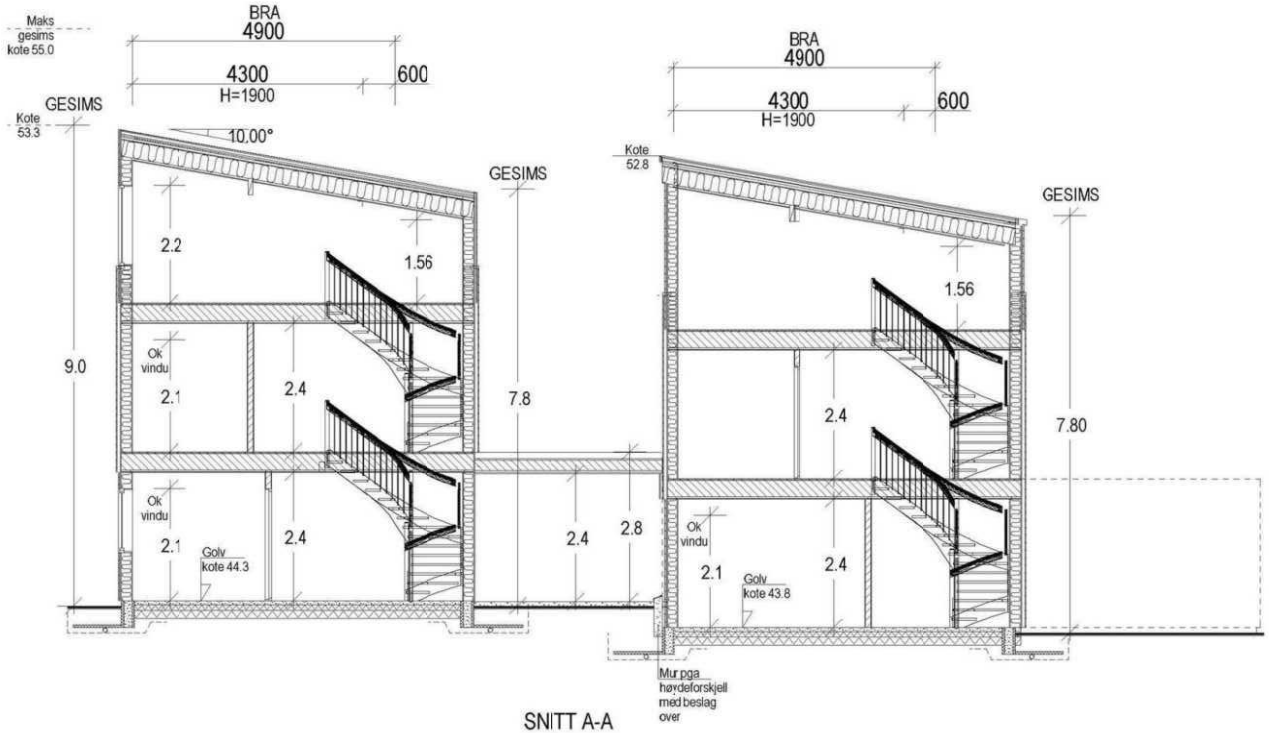
HELLVIK HUS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: HELLVIK HUS AS
Byggeplass: KJELDEHAGEN 2, DF B2
Kommune: KLEPP
Gnr: 12 Bnr: 13 Mål: 1 : 100
3. ETASJE

to-ark
www.to-ark.no

Dato: 20.01.2020
Tegn: PJH
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 503
2879



SNITT A-A

BOLIG 11 og 12

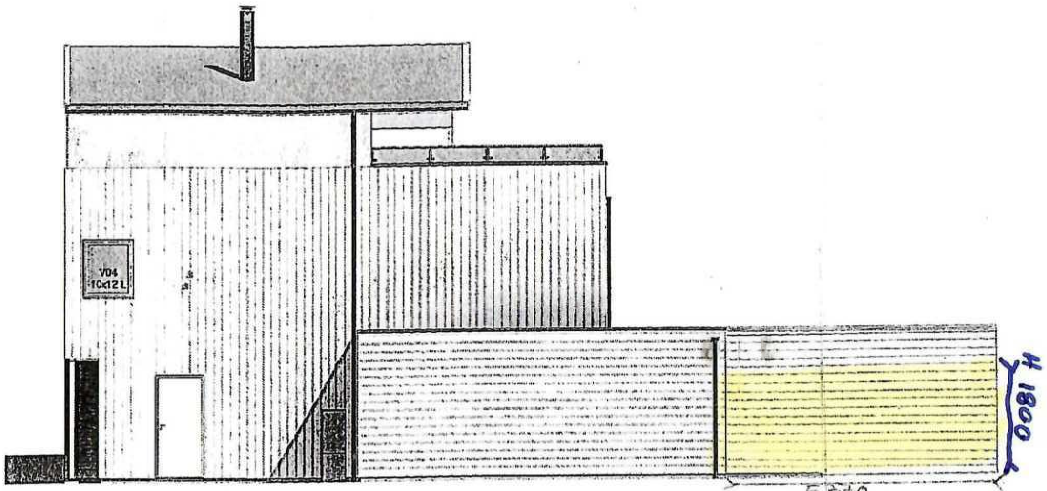
HELLVIK HUS

Tiltakshaver:	HELLVIK HUS AS
Byggeplass:	KJELDEHAGEN 2, DF B2
Kommune:	KLEPP
Gnr: 12	Bnr: 13 Mål: 1 : 100
SNITT	

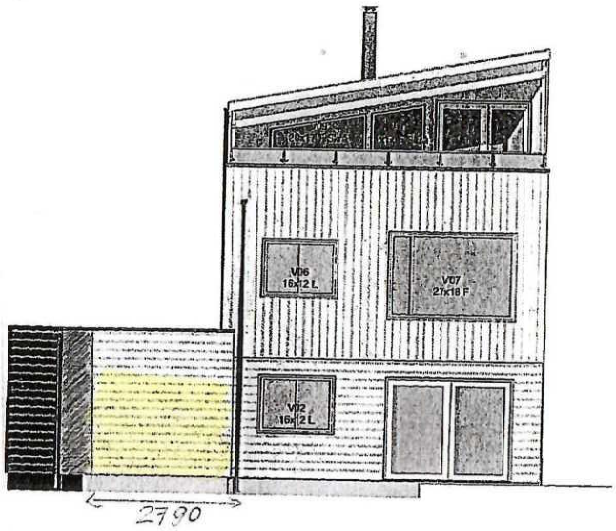
to-ark
www.to-ark.no

Dato:	20.01.2020
Tegn:	PJH
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	504
	2879

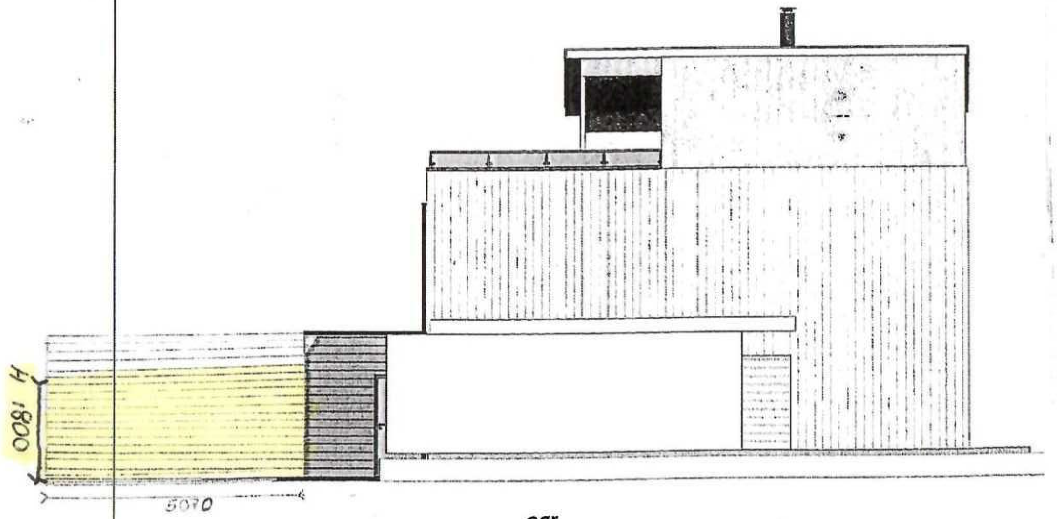
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



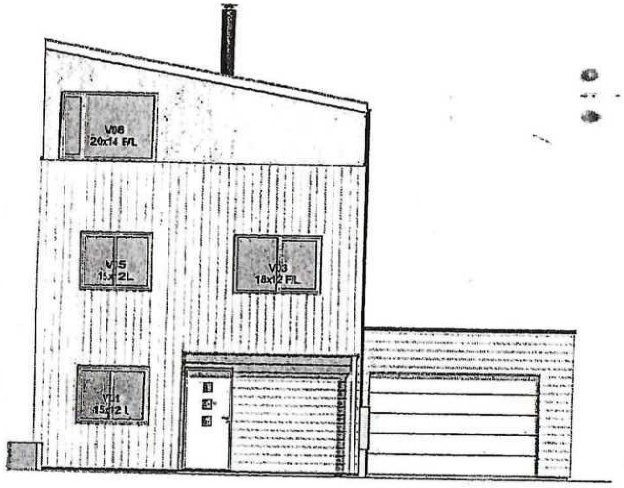
nord
1 : 100



vest
1 : 100



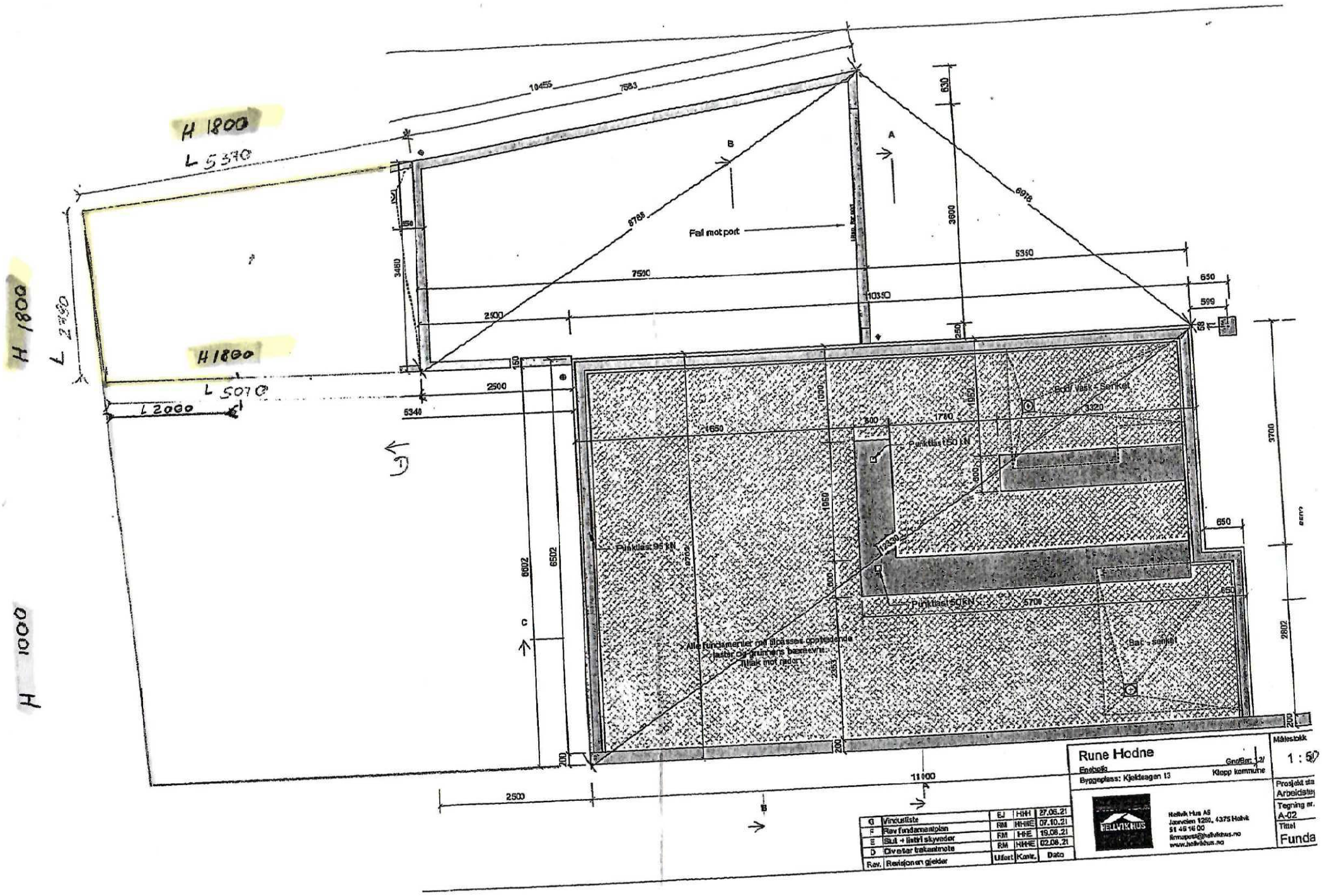
sør

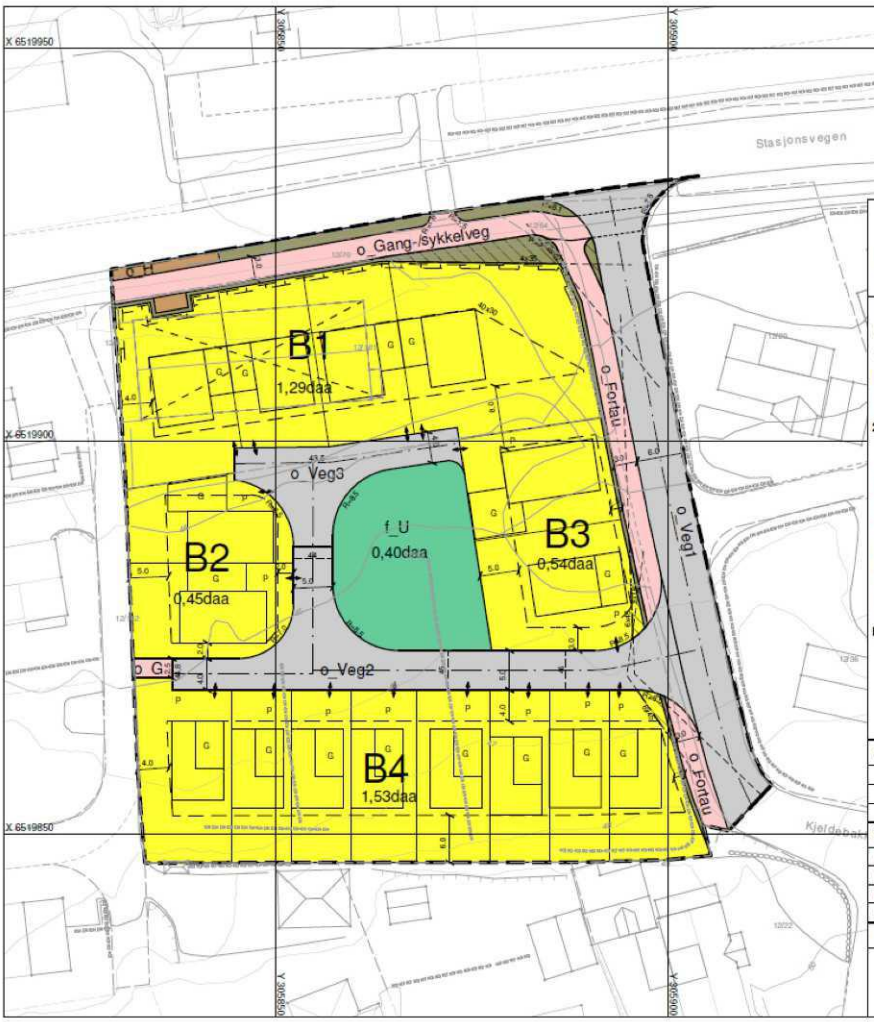


øst
1 : 100

RUNE HRDNE
KJELDEHAGEN 13
Gnr/Bnr: 12/KLEPP kommune

MÅLESTOKK
1:100


H 1800
L 5370
H 1800
L 2750
H 1800
L 5070
L 2000
H 1000
10455
7583
6975
6785
Fall mot port
3600
630
5350
7590
650
599
10350
2500
3480
2500
5340
1650
Bod/ vask - Senket
3320
1780
300
Punktlast 150 kN
Punktlast 95 kN
Punktlast 50 kN
5700
Bad - senket
Alle fundamenter må tilpasses oppleste laster og grunnens bæreevne. Tillak mot radon
6602
6502
3700
2802
11000
2500
Rune Hodne
Enebolig
Byggeplass: Kjelleagen 13
Klepp kommune
Målestokk
1 : 50
Prosjekt sta
Arbeidsted
Tegning nr.
A-02
Tittel
Funda
HELLVIK HUS
Hellvik Hus AS
Jærvegen 1250, 4375 Hellvik
51 45 16 00
firmapost@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no
G Vindusliste EJ HHH 27.05.21
F Rev fundamentplan RM HHHE 07.10.21
E Slut + listrl skyveder RM HHE 19.06.21
D Div etar trekantmote RM HHHE 02.06.21
Rev. Revisjonen gjelder Utført Kontr. Dato



Klepp kommune.

Detaljregulering for Riskjellvegen 1 - Stasjonsvegen 5.

Plan nr.:

2019002

Tegnforklaring:

PBL. § 12-5 Reguleringsformål

1 Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annen veggrunn
- Holdeplass
- Leskur

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Frisikt

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Hensynsonegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert høyde
- Illustrert husplassering
- Omriss av bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- G=Garasje
- P=Parkering

Målestokk=1:500

Ekvidistanse = 1m

NORD

0m 05m 10m 15m 20m 25m 30m 35m 40m

Revisjoner	Dato	Sign.

Saksbehandling			
Hovudutval for lokal utvikling, vedtak 1. gang	Sak 58/19	18.06.2019	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:			
Hovudutval for lokal utvikling, vedtak 2. gang			
Kommunestyrets vedtak:			

Planlegger:

prosjektil

Saksbeh.	T.H.
Tegner	J.K.

Datert 19.02.2019
Justert 04.06.2019

KLEPP KOMMUNE
LOKAL UTVIKLING

Saksnr	*Løpenr*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksh*	*Dykkar ref*
19/417-7	8537/19	L12	LU/LU/PW	

Planbestemmelser til regulering for Riskjellvegen 1 - Stasjonsvegen 5, Kleppe

PlanID 2019002

Datert 19.02.2019
Justert 04.06.2019

§ 1 Generelt

1.1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket PLAN 1660, Detaljreguleringsplan for Riskjellveien 1 – Stasjonsveien 5, og datert 28.01.2019. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

1.2 *Formål*
Området reguleres til:

- *Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):*
  - *Boligbebyggelse, B*
  - *Uteoppholdsareal*
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):*
  - *Veg,*
  - *Fortau*
  - *Gangveg-/sykkelveg*
  - *Gangveg*
  - *Annen veggrunn – grøntareal*
- *Hensynssoner (PBL § 12-6)*
  - *Frisiktsoner*

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 *Ledninger, kabler m.m.*
Framføring av strøm, telefon, bredbånd etc. i planområdet til all ny bebyggelse skal skje via jordkabel.

2.2 *Støy*
Det skal settes opp ny støyskjerm mellom fortau langs fv 261 Stasjonsveien og boliger i B1. Støyskjerm skal utformes slik at støynivå holdes innenfor de rammer som gis av MD's retningslinje T-1442 og T-1521. For å oppnå et støynivå i henhold til retningslinje T-1442 (grense L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk) skal støyskjerm ha en 2,3 meter høy skjerm på forstøtningsmuren mot Stasjonsveien, i henhold til støyrapport 709800-0-R01 datert 04.10.13 utarbeidet av Sinus. Støyskjermen skal ha en god arkitektonisk utforming og opparbeides i en kombinasjon av ulike materialer som stein/betong, tre og glass, der den nederste meteren skal være i stein og/eller betong. Hele støyskjermen inkl. fundamentering, skal plasseres utenfor annen veggrunn – altså på privat grunn, i henhold til plankart datert 19.02.2019

2.3 *Universell utforming*
Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av bygg og parkering. Felles uteoppholdsareal og offentlig gangareal skal være tilgjengelig for alle. 40 % av boligene skal tilfredsstille kravet om tilgjengelighet. Dvs. at minst 7 av boligene i planområdet skal være tilgjengelige.

2.4 *Byggegrenser*
Byggegrense er angitt i plankartet.

2.5 *Parkering*
Det skal være 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet. Minstekrav til antall sykkelparkeringsplasser er 2 per boenhet.

2.6 *Kulturminner*
Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978. ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.7 *Radon*
Det skal gjøres tiltak i bygninger for varig opphold som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger 100 Bq/m³.

2.8 Tekniske planer for alle tiltak på og langs fv 261 sendes Statens vegvesen til gjennomsyn

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

3.1 *Boligbebyggelse*

1 B1, B2, B3 og B4 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse eller frittliggende småhusbebyggelse. Det åpnes for følgende hustyper: frittliggende eneboliger, kjedehus og rekkehus. I B1 kan etableres 4 boenheter, i B2 og B3 kan etableres 2 boenheter i hvert felt og i B4 kan det etableres 8 boenheter.

2 Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på 40% for felt B1, 55% for felt B2, og 45 % for felt B3 og B4.

3 Bygg innenfor hvert delfelt skal ha en enhetlig utforming.

4 …..Boligene skal ha saltak eller pulttak. For underordnet bebyggelse som for eksempel garasje, carport, boder m.m. kan takform avvike. Takvinkel skal være i intervallet 18 og 38 grader.

5 Maksimal tillatt byggehøyde er 9,0 m mønehøyde og 7,0 m gesimshøyde. Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Møne skal ikke overstige kote +53,00 i B1, kote + 55,00 i B2 og B3, og kote + 57,0 i B4.

6 Markterrasser i tilknytning til boligen kan etableres utenfor angitte byggegrenser.

7 I B1 kan det etableres maks. 10 m² uteareal pr. boenhet i boligens 2. etasje. Uteareal kan etableres oppå garasje/carport. Det er ikke tillatt å bygge vinterhage/sommerstue oppå garasje/carport.

3.2 *Uteoppholdsareal*
Områdene har eierformen felles. Uteoppholdsareal f_U er felles for B2, B3 og B4.

Det skal opparbeides uteoppholdsareal innen B1 på minimum 120 m² som er felles for dette feltet.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan. Utearealene skal ha gode sol- og støyforhold. Det skal sikres god tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal.

§ 4 Samferdselsanlegg (PBL § 12-5, nr. 2)

4.1 *Veg*
O_veg1 er en del av det kommunale vegnettet. O_veg2 reguleres som offentlig veg, og vegbredde varierer mellom 4 – 5 meter. Gjennomkjøring til Austringen er ikke tillatt.

4.3 *Gangareal*
Gangarealet o_G opparbeides i 2,5 meters bredde.

4.4 *Gang- og sykkelveg*
Området er offentlig. Gang- og sykkelveg skal etableres med 3 meters bredde. Mot Stasjonsvegen skal det anlegges 1,5 meter bred grønnrabatt.

§ 5 Hensynssoner

5.1 *Frisiktsoner*
Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 – 2,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- *Før det gis rammetillatelse for B1 skal det utarbeides utomhusplan for felles turveg og felles uteoppholdsareal innen dette feltet.*

- *Før det gis rammetillatelse for B2, B3 og B4 skal det utarbeides utomhusplan for felles uteoppholdsareal f_U.*

- *Senest samtidig med at første bolig får brukstillatelse innenfor B1, skal støyskjerm mot Stasjonsveien være ferdigstilt, og felles uteoppholdsareal innen dette feltet skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for felt B1.*

- *Senest samtidig med at første bolig får brukstillatelse innen felt B2, B3 og B4, skal f_U være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet påfølgende vår.*

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innen planområdet skal o_veg2, o_G og fortau langs o_Veg1 være ferdig opparbeidet.*

- *Krysset Stasjonsvegen-Riskjellveien og gang- og sykkelveg skal være opparbeidet iht. godkjente tekniske planer før nye boliger kan tas i bruk.*

- Nordre del av snuhammer, o_Veg3 skal være opparbeid før brukstillatelse for boliger i B1 kan gis.

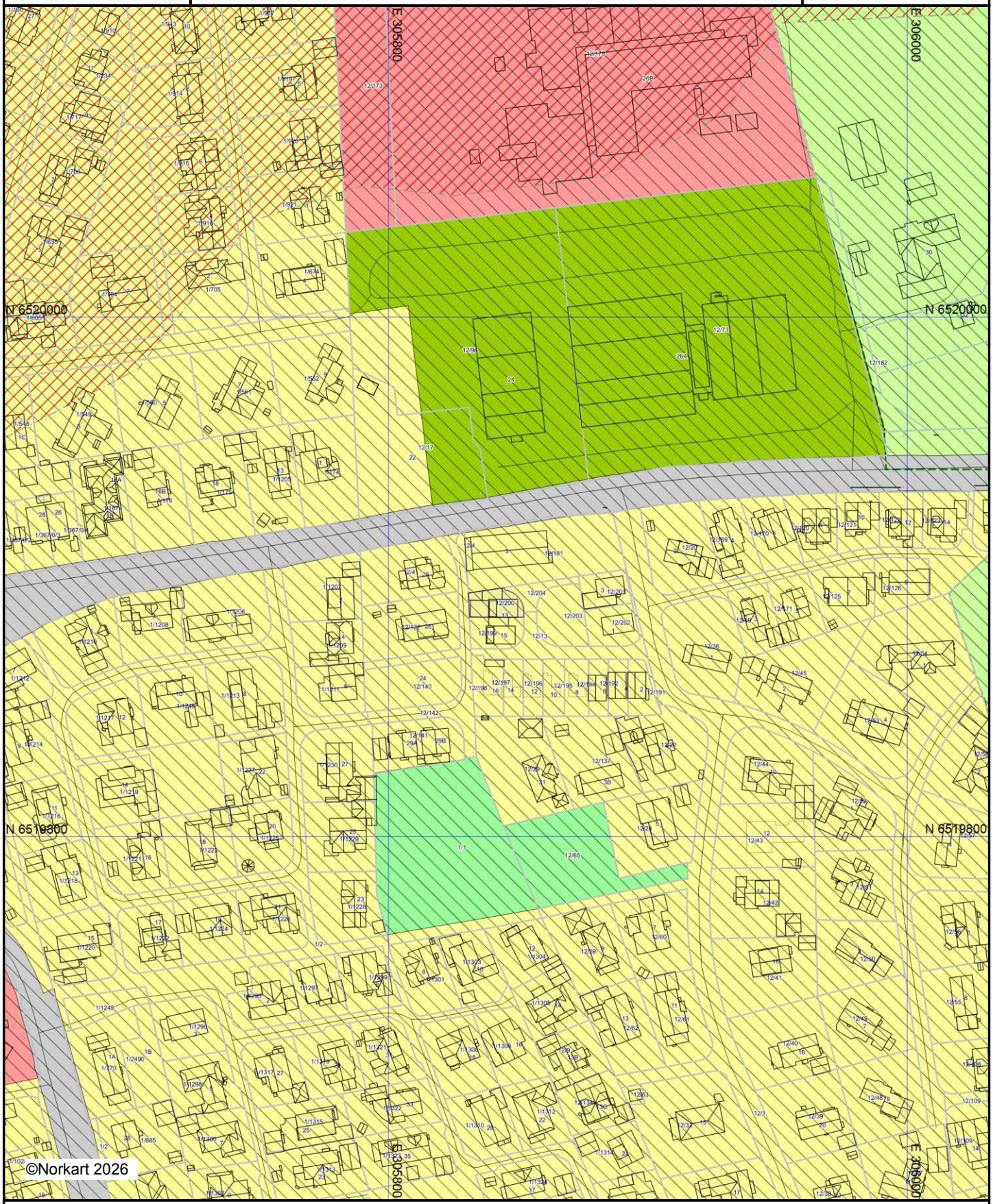
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 12/200
Adresse: Kjeldehagen 13
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7

Bustader - noverande

Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

Køyreveg - noverande

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

Park - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Bandlegging etter andre lover - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

Faresonegrense

Bandleggingsgrense noverande

Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Kjeldehagen 13

Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	5 min 2.7 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	7 min 2.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 6.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Meieriplassen	9 min
Klepp Energi Parkering	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klepp turnhall Linje 58, 59	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.7 km
Stavanger Sola	25 min

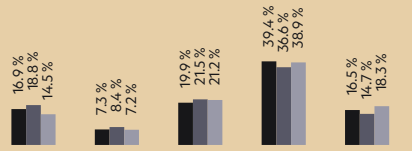
BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km
Markå barnehage (0-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	11 min
Kiwi Klepp	13 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Kleppe sentrum	1 096	463
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Klepphallen	3 min
Klepp Turnhall	3 min
MOVA Klepp	18 min
Jæren SportMed	10 min

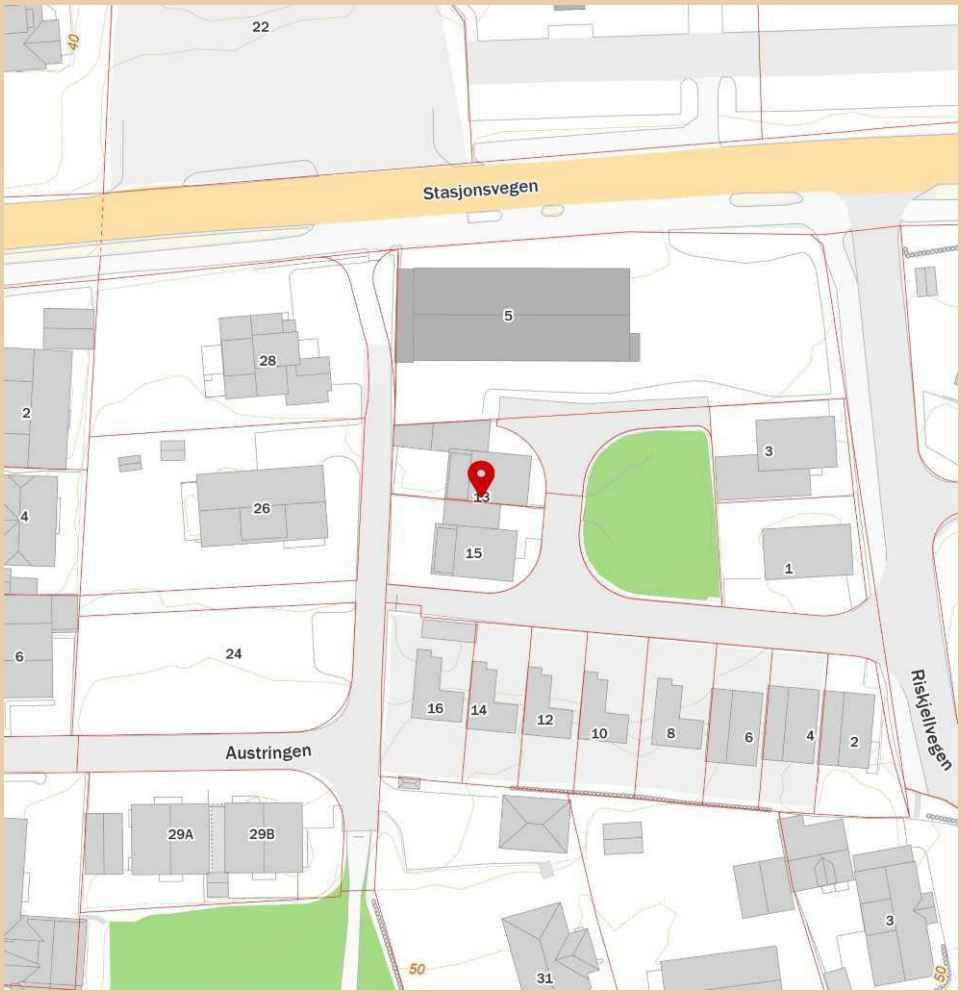
«Fint og trygt nabolag!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjeldehagen 13, 4350 Kleppe
Gnr. 12, Bnr. 200, Klepp kommune.

Oppdragsnummer:
310260175

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 416 07 781

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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