

PROAKTIV

Moderne selveierleilighet
med høy standard og
praktisk planløsning

JORINE EDLANDS VEG 65





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

ORSTAD

Moderne selveierleilighet med høy standard og praktisk planløsning -
Balkong på 9 m² - Garasjeplass m/elbillader



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jorine Edlands veg 65, 4353
KLEPP STASJON

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 9, bnr. 695, snr. 12 i
Sameiet Jorina Edlands veg 65

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 94.140,-

Totalpris: 3.284.140,-

Kommunale avgifter: 7.764,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 2/1

BRA: 65 m²

BRA-i: 60 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i
lukket garasjeanlegg med elbillader som
medfølger handelen.

Tomt: 1727 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.663,-

Felleskostnader inkl.: drift og vedlikehold,
strøm i fellesområde, forsikring,
TV/Internett, A-konto fjernvarme,
elbillading og medlemskontingent for
velforening.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
34	115		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

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

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



ORSTAD

Kommune: Klepp / Område: Orstad

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

Beliggenhet

Jorine Edlands veg 65 har en attraktiv beliggenhet på Orstad, med postadresse i Klepp kommune. Området er populært og i god utvikling, og kombinerer moderne boligområder med nærhet til både natur, servicetilbud og effektive transportforbindelser.

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Orstad mølle Linje 22	6 min 0,6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	19 min 1,6 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 24 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	18 min 1,5 km
Coop Extra Øksnevad	18 min

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	18 min
Apotek 1 Kverneland	21 min

SPORT

Orstad fotballbaner Fotball	7 min 0,6 km
Orstadhuset - Orstadhallen Aktivitetshall	10 min 0,8 km
Jæren SportMed	9 min
Synergi Treningssenter	11 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Videre er det kort vei til Frøylandsvatnet, som er et mye brukt rekreasjonsområde med fine gang- og sykkelstier rundt vannet. Himmelstien er også i nærheten, og gir flotte turmuligheter samt fine utsiktspunkter over landskapet. Jorine Edlands veg 65 ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, samtidig som man har enkel tilgang til både kollektivtransport, natur og sentrale knutepunkt. Dette gir en svært god balanse mellom det praktiske i hverdagen og muligheten til å nyte friluftsliv og grønne omgivelser.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Bebyggelse

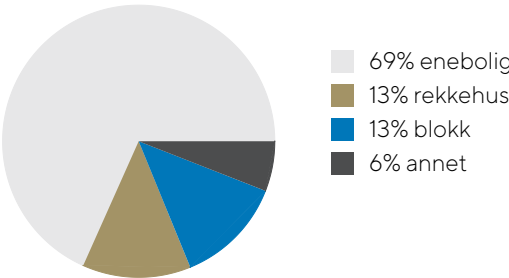
Stort sett bolig- og blokkbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	8 min 4.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 8.2 km

BARNEHAGER

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 132 barn	7 min 0.6 km
Orstad naturbarnehage (0-6 år) 62 barn	13 min 1.1 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 56 barn	14 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL JORINE EDLANDS VEG 65

Vi starter utendørs – det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

1727 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og gangstier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Bygget er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.

Etasjeskiller i betong.

Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader.

Det er ikke registrert noen TG 3 eller TG 2 i rapporten.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til

å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
3. etasje:
Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom

Underetasje:
Bod/302

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til en moderne selveierleilighet beliggende på Orstad, skjermet fra trafikk og støy. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket.

Boligen befinner seg i et attraktivt boligområde med nærhet til

det man måtte trenge i hverdagen for å trives i lang tid, perfekt for deg som ønsker en lettstelt leilighet og en praktisk hverdag.

Her får du en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og et moderne uttrykk.

3. etasje:
- Stue i åpen og sosial løsning til kjøkken med plass til spisebord. Stuen kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Pen eikeparkett, tidsriktige fargevalg på vegg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.
- Kjøkken fra HTH med hvite, slette fronter, benkeplate av laminat og godt med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Fra stuen har man direkte tilkomst til overbygget balkong på 9 m². Med god plass til sittegruppe ligger alt til rette for å kunne nyte hyggelige stunder i godt selskap.
- Romslig soverom med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater som gir soverommet et luftig preg.
- Stilrent bad med baderomsplater på vegg og belegg på gulv. Badet har vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med foldbare glassvegger, samt god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Bod med god lagringsplass.



- Innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.

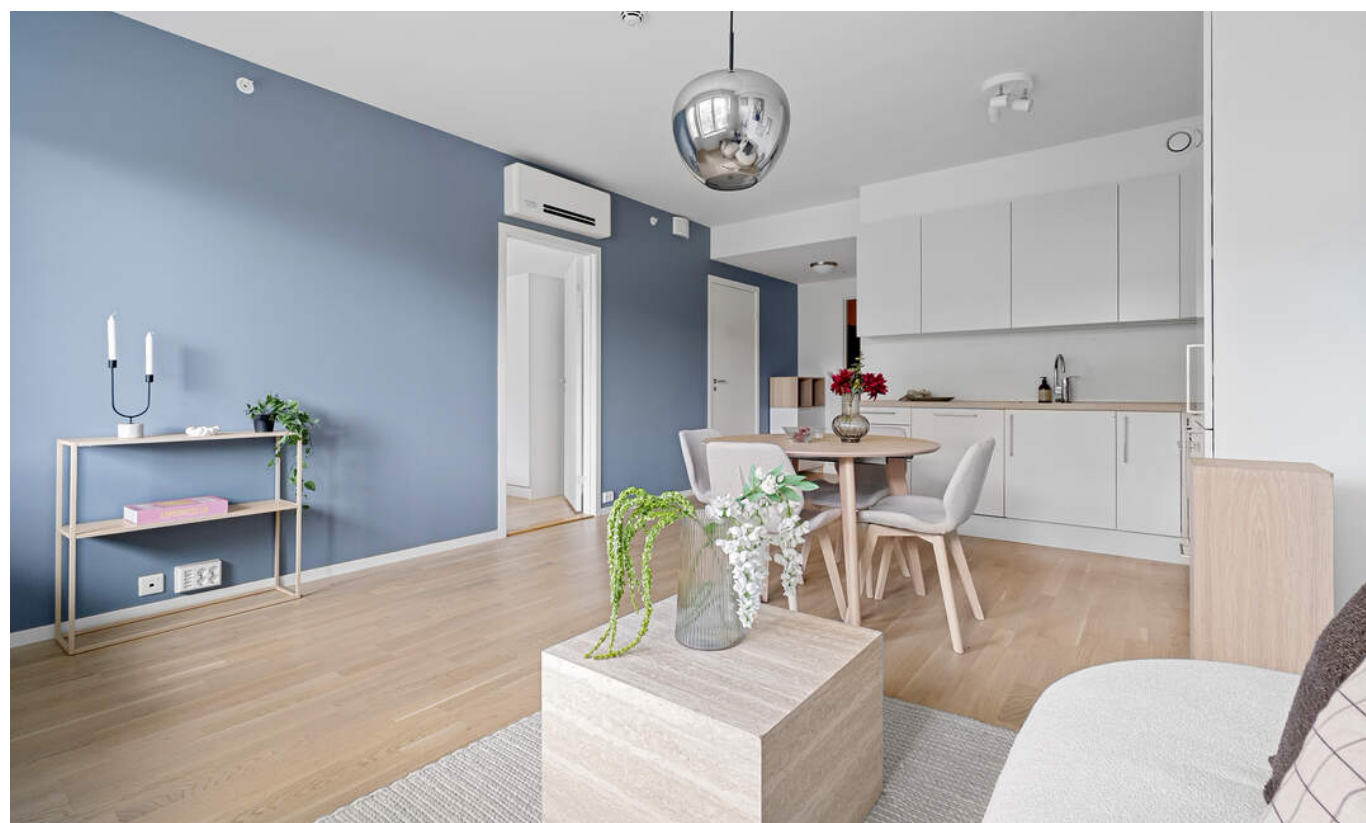
Enheten disponerer egen bod og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader som medfølger handelen.

Oppvarming
Elektrisk, Fjernvarme
Balansert ventilasjon

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





MODERNE KJØKKEN
FRA HTH



BALKONG

Fra stuen har man direkte tilkomst til overbygget balkong på 9 m².

Med god plass til sittegruppe ligger alt til rette for å kunne nyte hyggelige stunder i godt selskap.

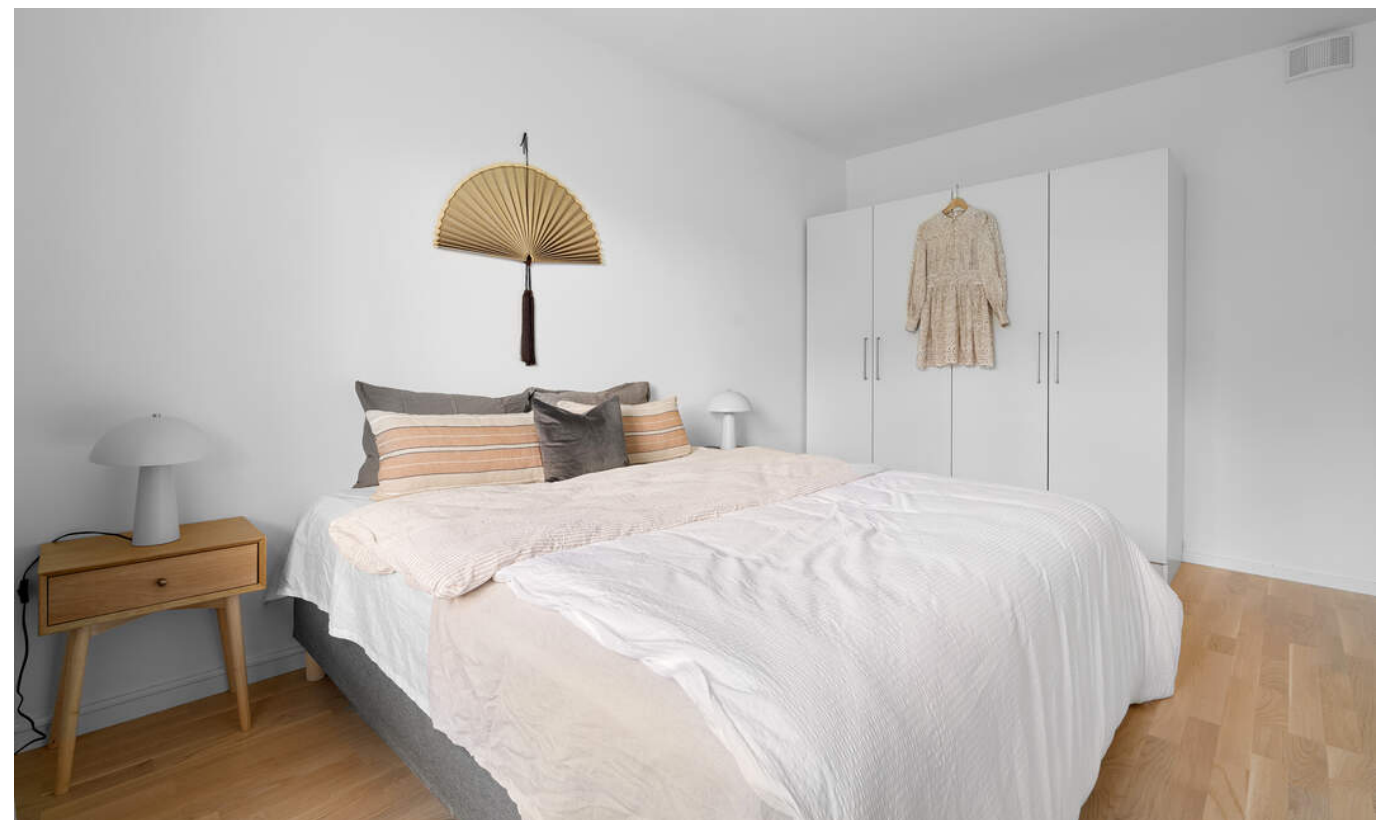
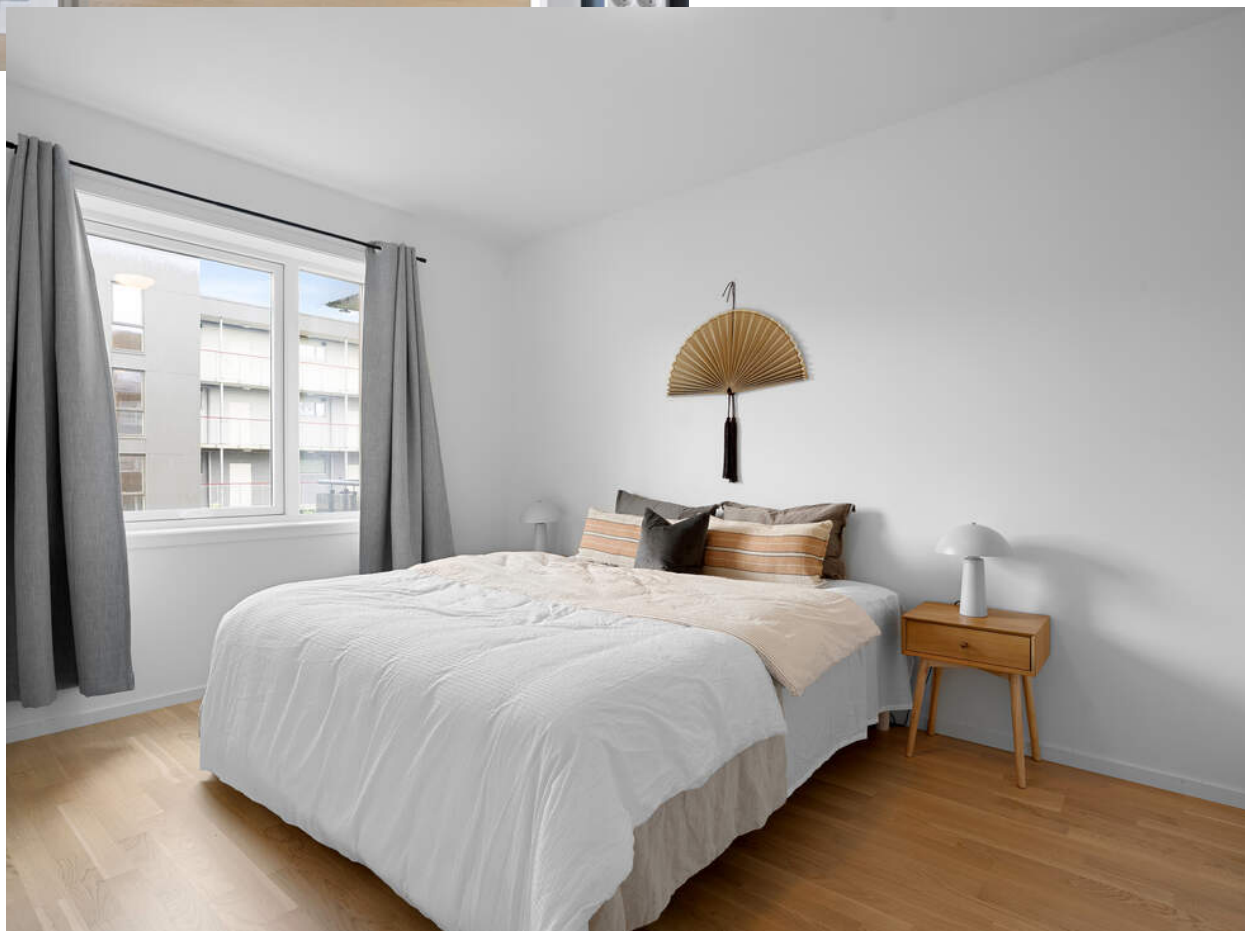




SOVEROM

Romslig soverom med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.

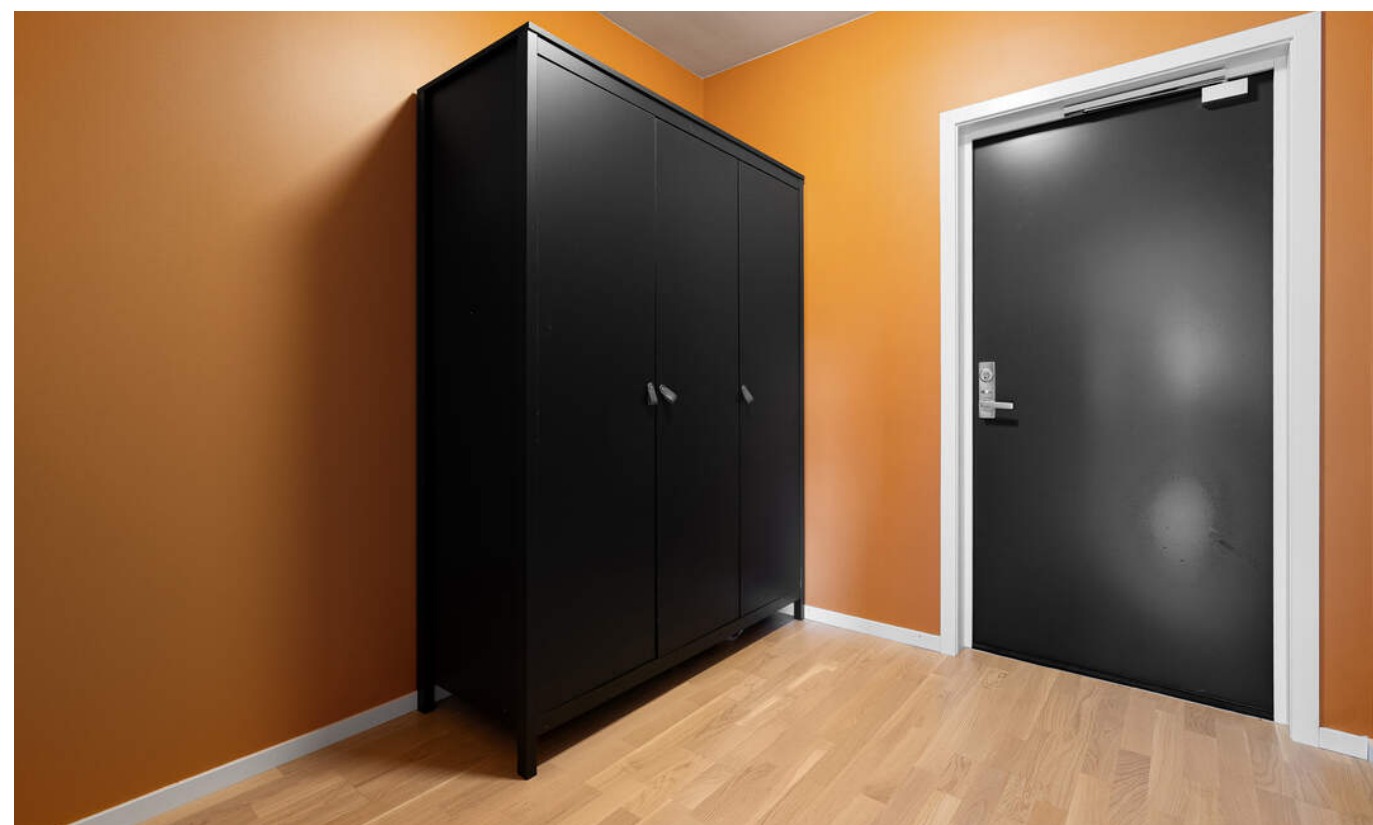
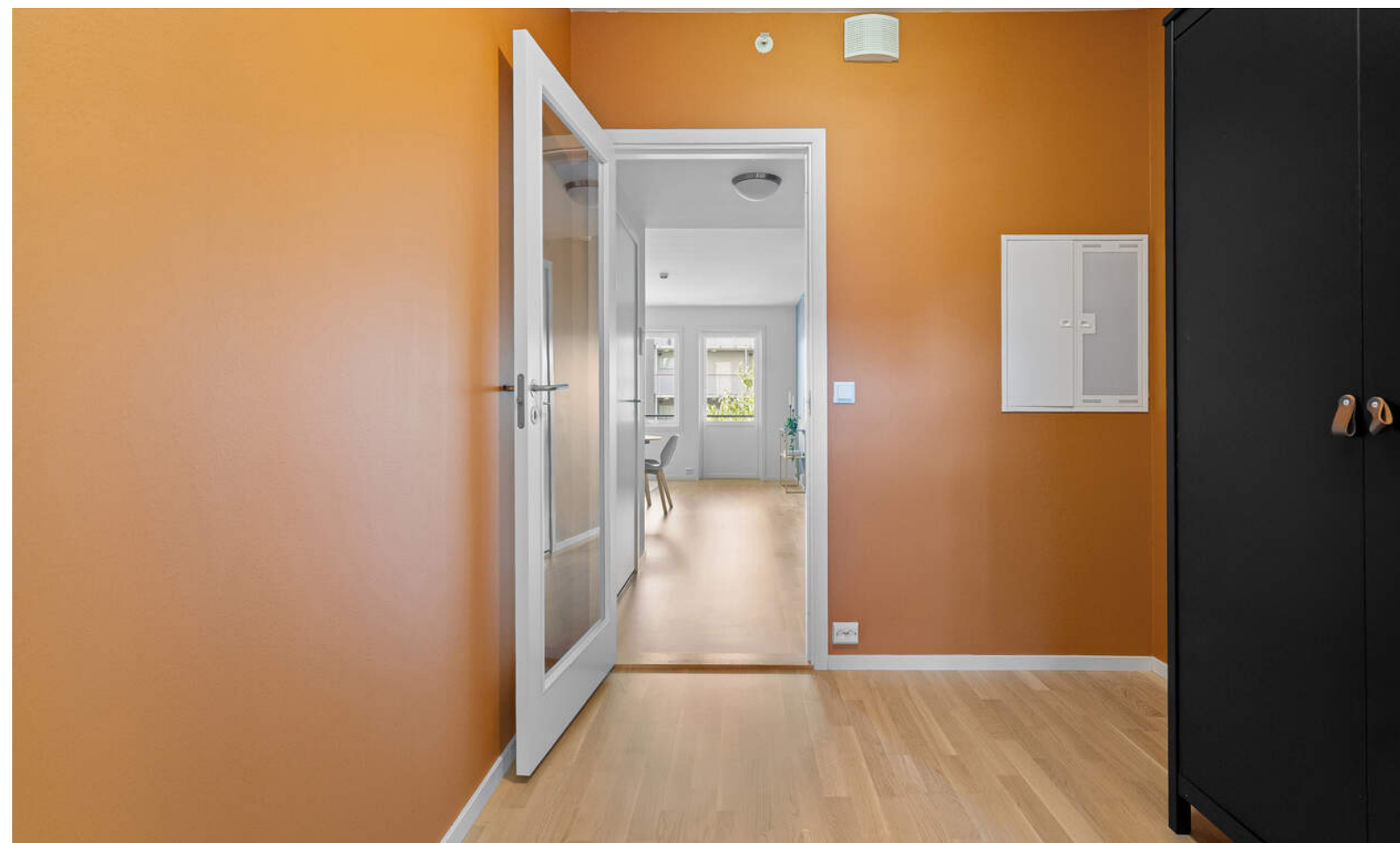
Store vindusflater som gir soverommet et luftig preg.





STILRENT BAD MED
VASKEROMSLØSNING

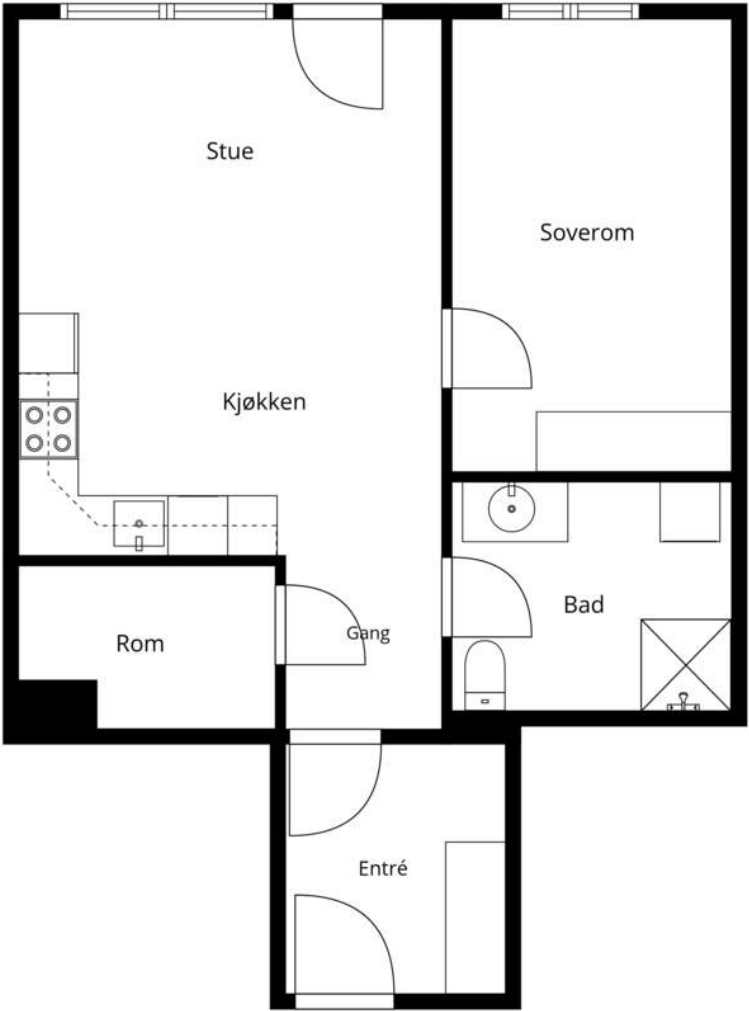




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

3. etasje



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1727 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og gangstier.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Om sameiet

Sameie med 28 seksjoner. Heis. Parkeringskjeller. Avregning fjernvarme/energi og varmt vann en gang i året.

Felleskostnader pr. mnd

2.663,-

Felleskostnader inkluderer

drift og vedlikehold, strøm i fellesområde, forsikring, TV/Internett, A-konto fjernvarme, elbillading og medlemskontingent for velforening.

Felleskostnadene fordeles slik:

A-konto Fjernvarme: kr 406

Akonto Elbil: kr 200

Felleskostnader bolig: kr 1 632

Tv/internett: kr 400

Velforening: kr 25

Andel fellesformue

17.559,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 925 447,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1 000 969,-

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. - 75 522,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 553 161,-

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er tillatt å holde inntil én (1) hund og/eller én (1) katt per boenhet, med mindre annet er skriftlig godkjent av styret eller utleier.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg

Polisenummer7116674

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Orstad Utsyn Velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Årlig velavgift

300,-

Formuesverdi primær

756.028,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.024.112,- for 2024

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

7.764,- for 2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres over to terminer.

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med 28 enheter og parkeringskjeller, datert 24.06.2020.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/9/695/12:
01.10.2018 - Dokumentnr: 1339610 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Get AS
Org.nr: 919 394 056
Rettighetshaver: Ke Nett AS
Org.nr: 977 285 712
Rettighetshaver: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1120 Gnr:9 Bnr:695
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339610 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1120 Gnr:9 Bnr:695
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339610 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/1879

Grunnboksdato

Onsdag, 16. september 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan Områdeplan Orstad. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det er registrert planlagt oppføring av leilighetsblokker og rekkehus i nærheten av boligen. Det gjøres oppmerksom på at utbyggingen kan medføre byggestøy og omkjøringer i anleggsperioden.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

3 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

79 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

80 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

94 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 284 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan

ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Susanne Tunge Østhus

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl.

plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 500,00, Markedspakke komplett kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / Overtakelse pr. stk. kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 65 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 067.

Totale kostnader kr. 87 917.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Jorine Edlands veg 65, 4353 KLEPP STASJON

06 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Jorine Edlands veg 65

Jorine Edlands veg 65

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt August 2019 og flyttet inn i November 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden kjøp i 2019 til desember 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Østhus, Susanne Tunge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- Eltilsyn i 2023 fant feil på følgende: bytte av jordfeilbryter som ikke slo ut med bruk av testknapp, byttet stikkontakter med manglende barnevern og manglende dokumentasjon. Utbedret på reklamasjon.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- ☒
- Ja
- ☐
- Nein

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Har tidligere vært feil på felles varmeanlegg som er blitt utbedret av sameie.
Har hatt et lager som slutter å virke i ventilasjonsanlegg inni leilighet - byttet på reklamasjon.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet lager i ventilasjonsanlegg.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Villa ventilasjon Rens

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært tilfelle av skjeggkre i blokken. Ikke observert i min leilighet. Forebyggende tiltak er gjort i leiligheten i regi av sameiet.



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Utbygging av Orstad utsyn og Orstad hageby

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 39318146

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Susanne Tunge Østhus	2026-09-06

Identification

 Susanne Tunge Østhus

Tilstandsrapport



Leilighet



Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP
STASJON



KLEPP kommune



gnr. 9, bnr. 695, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 20484-3115

Eiendomsverdi ref nr: YN1080

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



ROGATAKST



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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



ROGATAKST

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 2 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 3 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 4 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 3. etasjen, oppført i 2019 i Klepp kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og gangstier.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/konvektor.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning, samt fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass. Vinduene er fra 2018. Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre. Hoveddøren er en EI30-dør (brannnør) Balkongdøren har 3-lags glass, samt montert utvendig beslag for økt levetid. Dørene er fra 2018.

Det er en balkong utenfor stuen, på 9m2, som er under halvtak. Balkongen er av betong. Det er et rekkverk av glass og aluminium, med en høyde på 101 cm. Det er utvendige trapper i fellesområdene av betong, fra byggeår.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulvene. Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og i taket. Takhøyden på stue/kjøkken, gang og soverom er på 2,62 meter. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper. Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket. Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap samt opplegg til vaskemaskin. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH. Det er hvite, slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Røropplegget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert på boden.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler i skapet på badet.

Boligen har en radiator oppunder taket på kjøkkenet. Denne er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegget.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

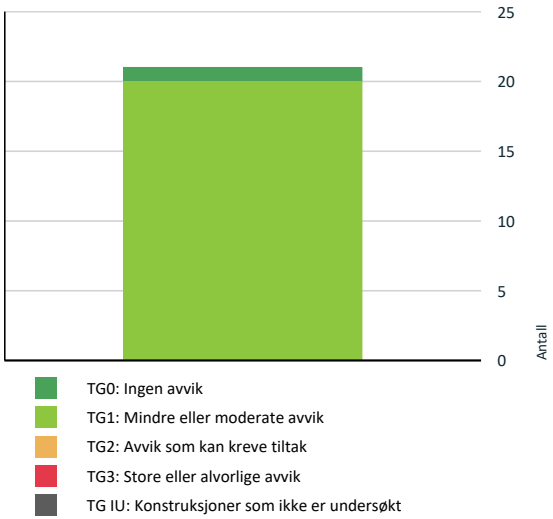
Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning, samt fasadeplater. Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass. Vinduene er fra 2018. Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre. Hoveddøren er en EI30-dør (brannnør) Balkongdøren har 3-lags glass, samt montert utvendig beslag for økt levetid. Dørene er fra 2018.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen, på 9m2, som er under halvtak. Balkongen er av betong. Det er et rekkverk av glass og aluminium, med en høyde på 101 cm.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper i fellesområdene av betong, fra byggeår.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene.

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON Gnr 9 - Bnr 695 1120 KLEPP	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
TG 1 Overflater - vegger og himlinger		
Beskrivelse Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og i taket. Takhøyden på stue/kjøkken, gang og soverom er på 2,62 meter. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.		
TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner		
Beskrivelse Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår. Det største høydeavviket som er registrert, er på: 7 mm. Det er målt på stuen og soverommet.		
Innvendige trapper		
Beskrivelse Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper. Det er også en heis i blokken.		
TG 1 Innvendige dører		
Beskrivelse Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.		
VÅTROM		
3. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 1 Overflater, vegger og himling		
Beskrivelse Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.		
3. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 1 Overflater gulv		
Beskrivelse Badet har belegg på gulvet samt varmekabler. Dørterskelen er 1,5 cm over flis. Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen. Dusjsonen har 1:50-fall.		
3. ETASJE > BAD/VASKEROM		
Oppdragsnr.: 20484-3115	Befaringsdato: 07.09.2026	Side: 9 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON Gnr 9 - Bnr 695 1120 KLEPP	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk		
Beskrivelse Badet har belegg på gulvet som membran. Det er baderomsplater på veggene som membran. Belegget er synlig klemt i sluket i dusjsonen via klemring.		
		
3. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også et fordelerskap samt opplegg til vaskemaskin.		
3. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.		
3. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Dusjsonen grenser mot fellesområder og nabo, og er derfor ikke mulig med hulltaking her. Det er derfor benyttet probe for å sjekke luftfuktighet i våtsonen til dusjen, uten avvik.		
		
KJØKKEN		
Oppdragsnr.: 20484-3115	Befaringsdato: 07.09.2026	Side: 10 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Rørøppegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørøppegget er fra byggeår.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tiluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden.

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 11 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i skapet på badet.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har en radiator oppunder taket på kjøkkenet.
Denne er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegget.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.



Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 12 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

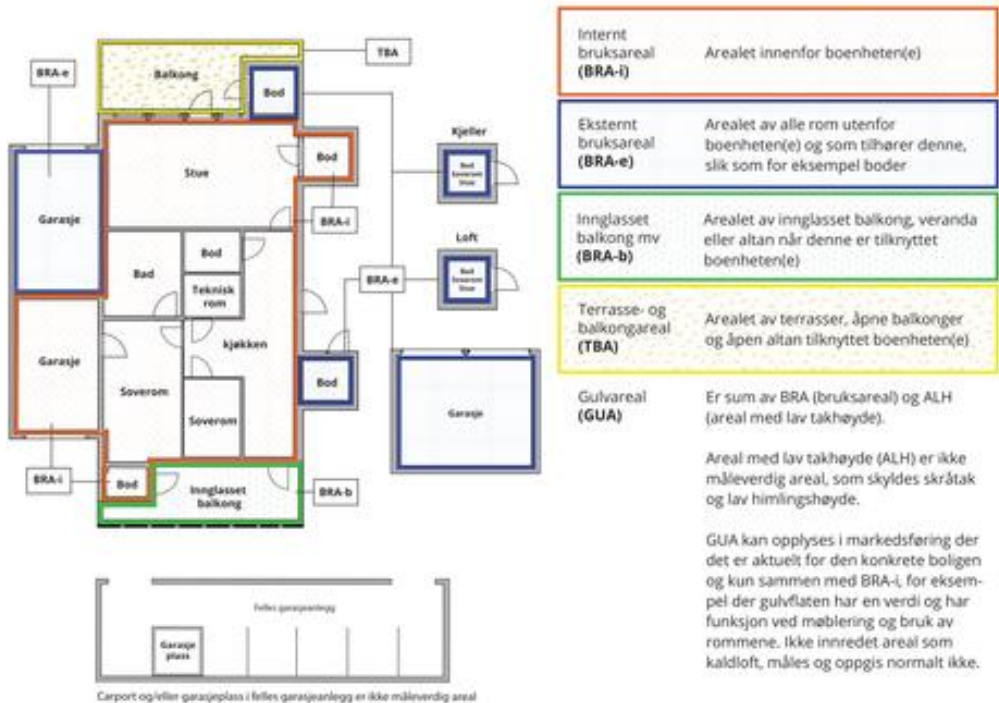
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 13 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	60			60	9
Underetasje		5		5	
SUM	60	5			9
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje		Bod/302	

Kommentar

P-plassen er merket med 302.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 14 av 18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
07.9.2026	Aleksander Vågen		Takstingeniør				
	Susanne Tunge Østhus		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	9	695		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Jorine Edlands veg 65							
Hjemmelshaver							
Østhus Susanne Tunge							
Eiendomsopplysninger							
Adkomstvei							
Tilkomst via offentlig vei.							
Tilknytning vann							
Tilknyttet off. vannforsyning							
Tilknytning avløp							
Tilknyttet off. avløpsnett							
Om tomten							
Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og gangstier.							
Tinglyste/andre forhold							
Det foreligger enkelte bestemmelser på tomten.							
Det foreligger en sameiebrøk på 58/1879. Ellers ingenting å bemerke.							
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 17 av 18

Jorine Edlands veg 65 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 695
1120 KLEPP

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppdragsnr.: 20484-3115

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 18 av 18



Energiattest



Adresse Jorine Edlands veg 65, 4353 KLEPP STASJON	
Dato for energimerking 08.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-347473
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300600073
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 695
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0302



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 86,63



Jorine Edlands veg 65, 4353 KLEPP STASJON

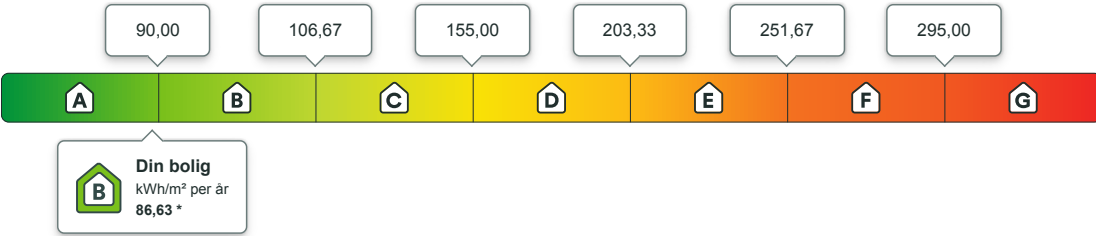


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 6 276,29	kWh/m² per år 82,26
-------------------------------	-------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Jorine Edlands veg 65, 4353 KLEPP STASJON

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Jorine Edlands veg 65, 4353 KLEPP STASJON

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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.Kjøøl - 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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 16: 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 på varmeanlegg

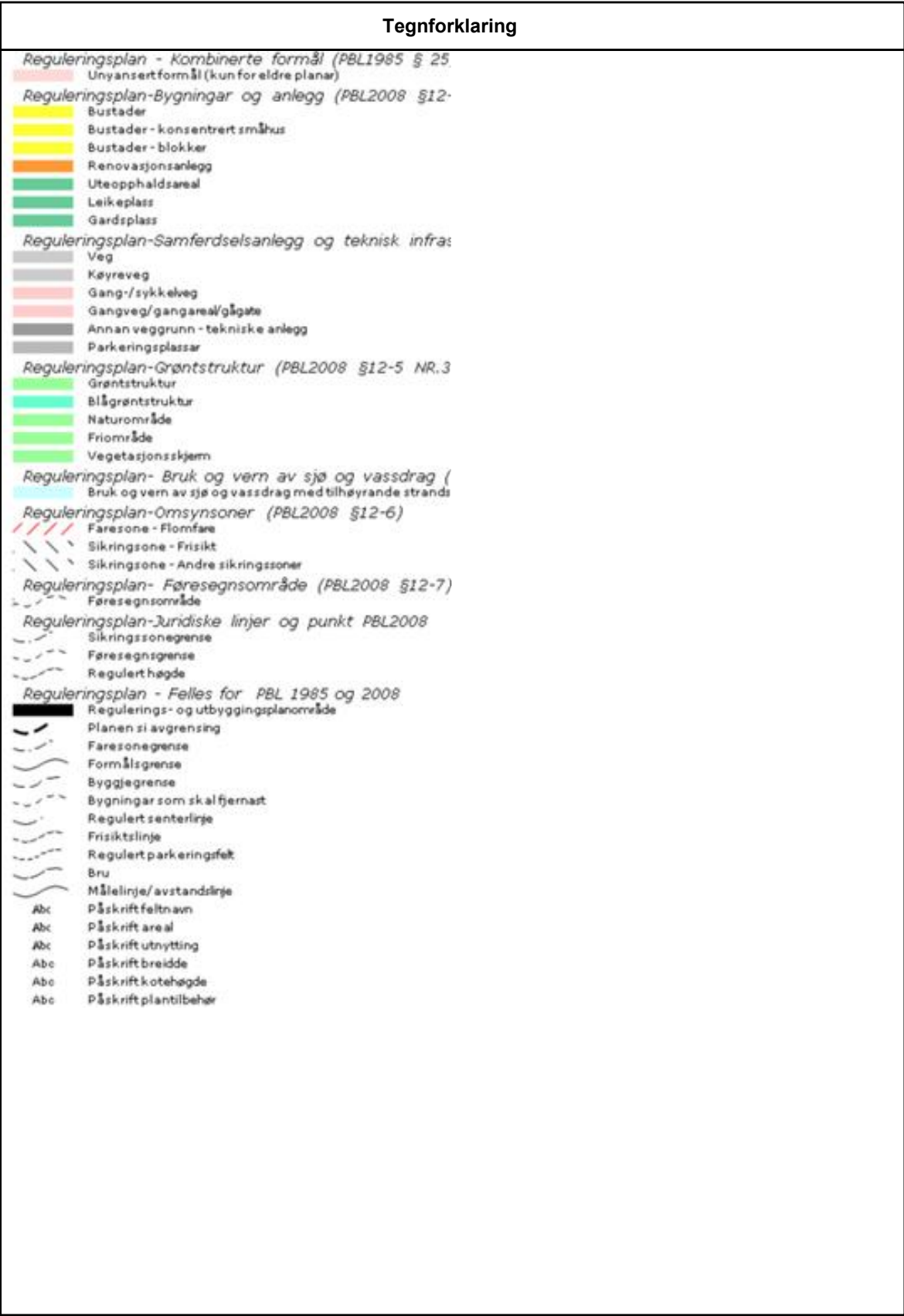
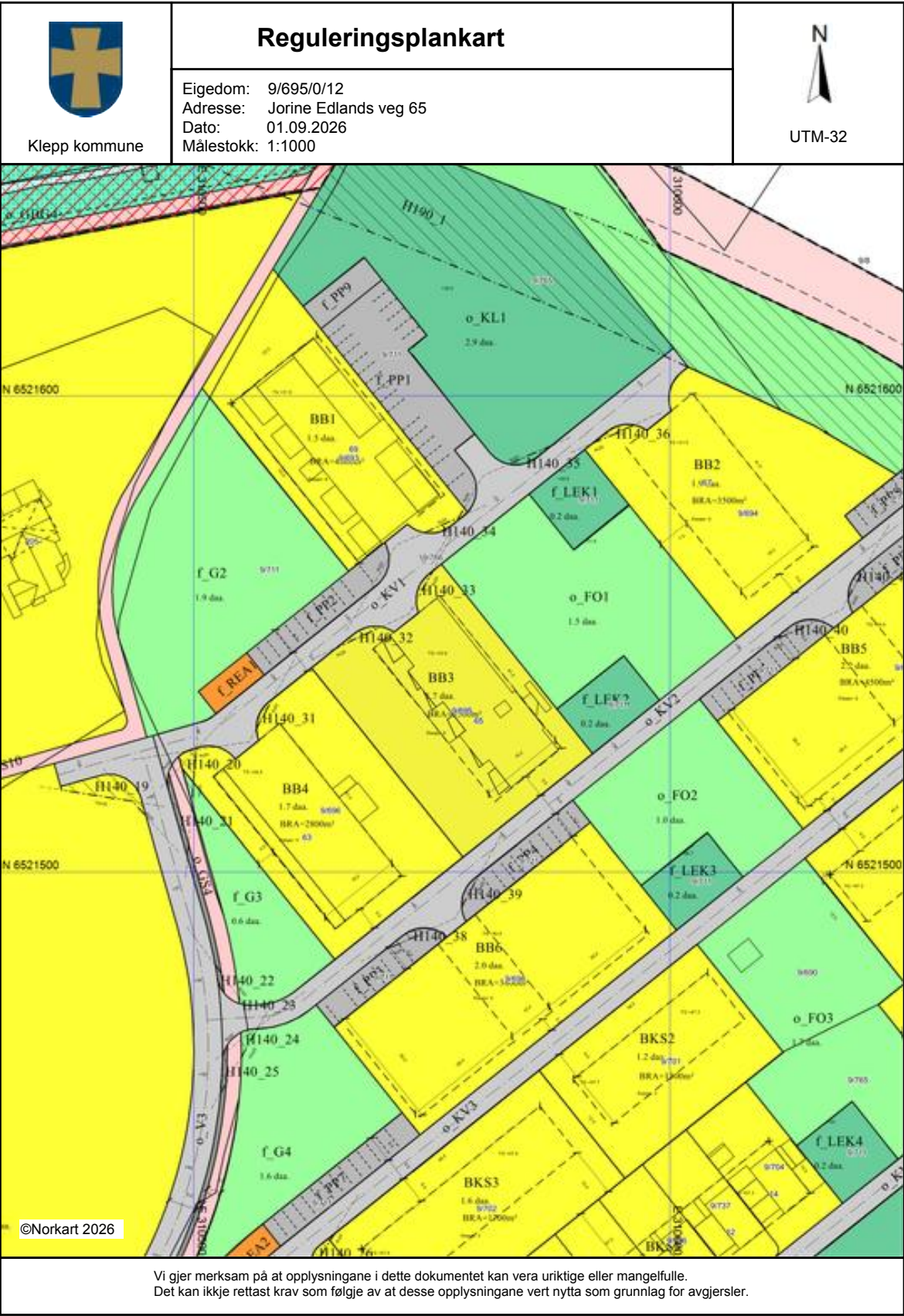
Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

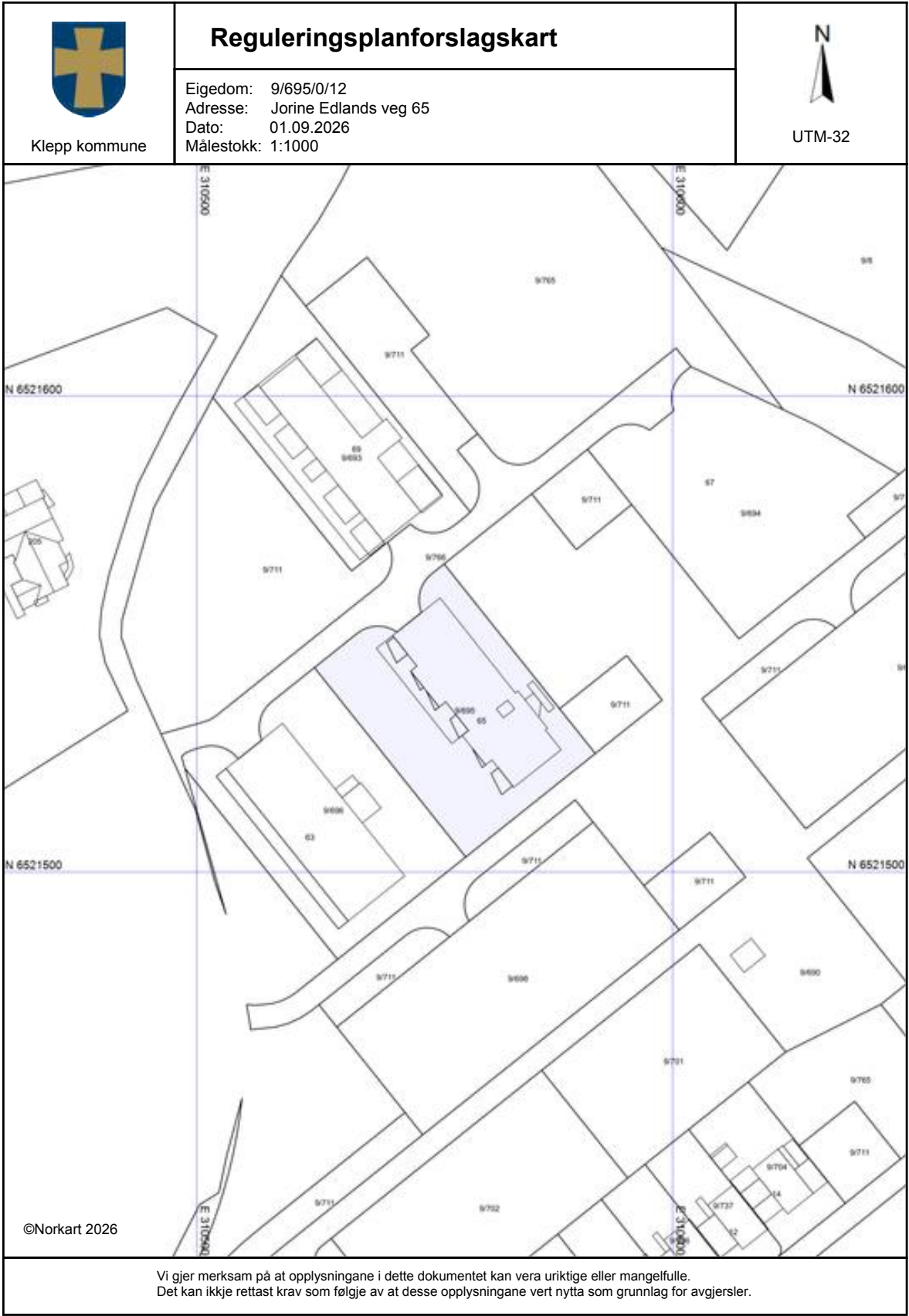
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

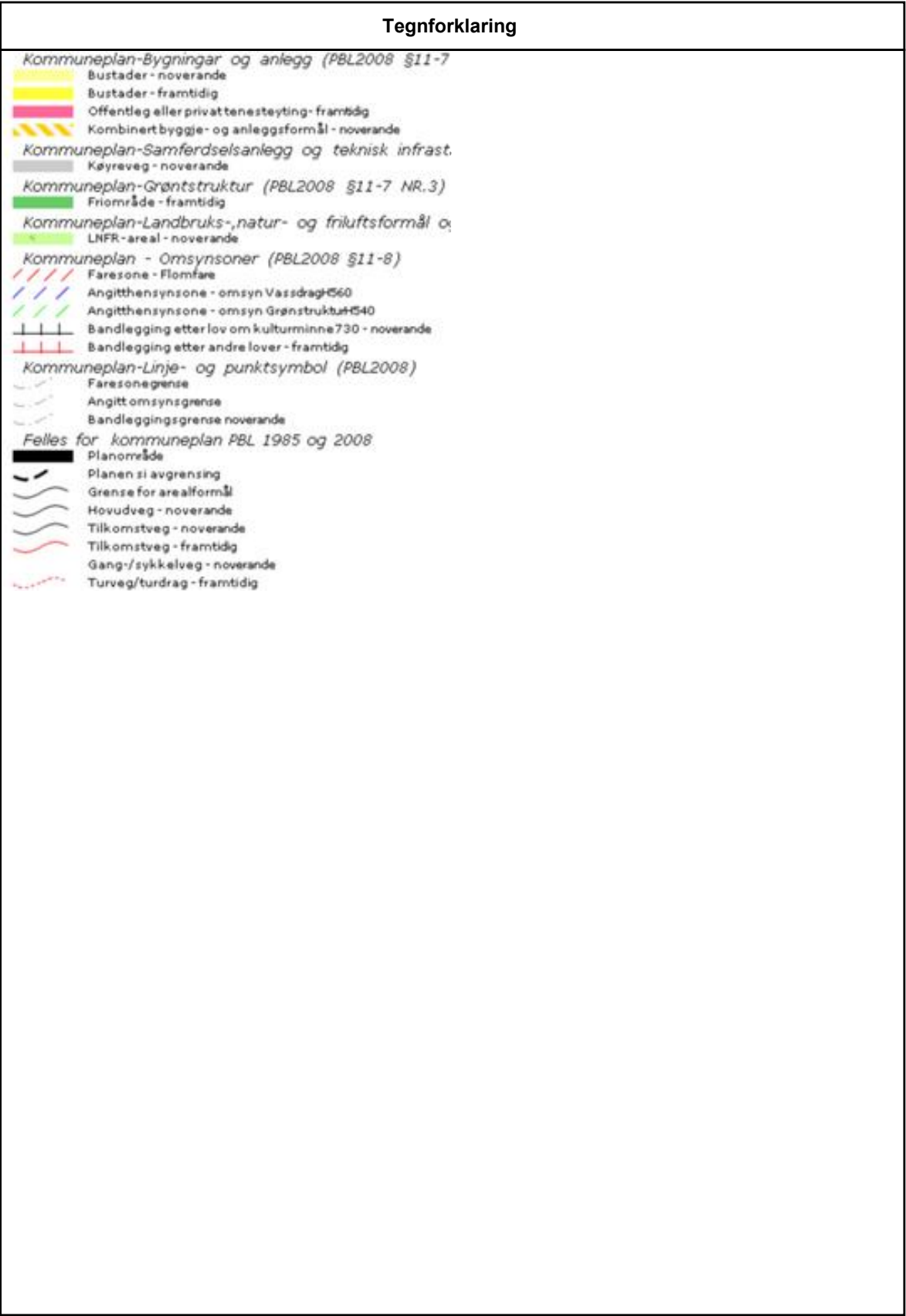
Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

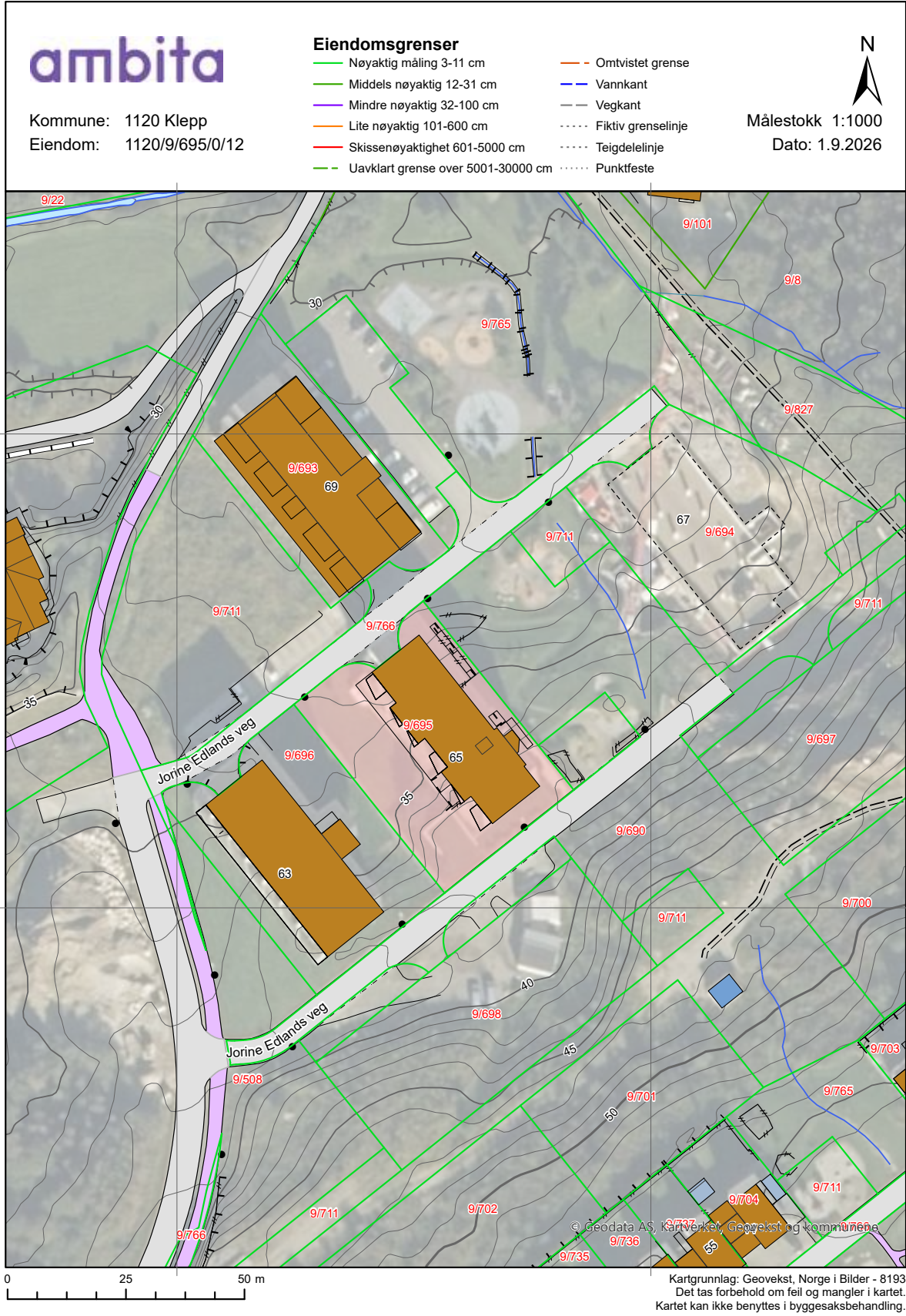
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.





Tegnforklaring







REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL OMRÅDEPLAN 3380, ORSTAD

Dato for godkjenningsvedtak: 12.05.2014

Siste revisjon: 27. mars 2014

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

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

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

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

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)**
- Boligbebyggelse
 - Renovasjon
 - Lekeplass
 - Kombinert Offentlig/privat tjenesteyting/bolig.

- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)**
- Veg
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkering

- GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3. ledd)**
- Grøntstruktur
 - Friområde

- HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)**
- Frisikt
 - Andre sikringssoner – Vannledning

- Flomfare
- Hensynssone grønnstruktur – trasé overvann

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til detaljplaner

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

§ 2.2 Søknad

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

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

§ 2.3 Kulturminner

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

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

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

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

§ 2.4 Energi

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

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

§ 2.5 Lek og opphold

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

§ 2.6 Universell utforming

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

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

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.7 Støy

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

§ 2.8 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for at:

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

§ 2.9 Håndtering av overvann

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

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

§ 2.10 Håndtering matjord

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

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

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

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Tetthet og byggehøyder

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

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

§ 3.1.2. Utforming og terrengtilpasning

Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming.

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

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

§ 3.1.3. Atkomstsforhold

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

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

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

Delfelt B6 får kjøreatkomst via V3.

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

Felt OPTB2 skal være tilrettelagt for framtidig kollektivholdeplass og undergang.

§ 3.1.3 Siktlinjer

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

§ 3.2 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB2)

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

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

Maksimal byggehøyde fastsettes i detaljreguleringen.

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

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

§ 3.3 Kvartalslekeplasser

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

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

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

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

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Utnyttelse

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

§ 4.3 Parkering

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

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

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

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

§ 4.4 Estetikk og miljø

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

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

§ 4.5 Krav til søknad

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

Søknad skal inneholde følgende dokumentasjon:

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

Det skal i byggesøknaden redegjøres for:

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

- Parkering og sykkelparkering

§ 4.6 Støyskjerming

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

§ 4.7 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB1)

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

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

Maksimal byggehøyde settes til 20 meter.

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

§ 4.8 Blokkbebyggelse, BB1 – BB7

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

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

§ 4.9 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 – BKS 15

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

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

§ 4.10 Frittliggende eneboliger, BF2 – BF7

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

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

§ 4.11 Renovasjon

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

- F_REA1 er felles for BB1 – BB4

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

§ 4.12 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

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

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

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

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

§ 5.1 Kjøreveg

Vegene skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

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

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

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

§ 5.2 Fortau

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

§ 5.3 Gang- /sykkelveg

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

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

§ 5.4 Annen veggrunn

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

§ 5.5 Parkering

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

§ 5.6 Overvann

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

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

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

§ 5.1 Offentlig grøntstruktur, G1 og G7-G15

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

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

§ 5.2 Fellesprivat grøntstruktur, G2 – G6

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

Det tillates etablert nettstasjon / trafo innenfor dette området.

§ 5.3 Offentlig friområde, F01 – F06

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

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

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

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

§ 7.1 Frisikt

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

§ 7.2 Sikringssone vannledning

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

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

§ 7.3 Hensynssone grøntstruktur og flomvei

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

§ 7.4 Hensynssone flomfare

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

§ 8 BESTEMMELSE SOMRÅDER

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

§ 9.2 Spesifikke rekkefølgekrav for de ulike delfelt

- Kvartalslek KL1 skal være opparbeidet før 30 boenheter på delfelt BB1 – BB6 kan tas i bruk.
- Kvartalslek KL2 skal være opparbeidet før 30 boenheter på delfelt BKS1 – BKS15 kan tas i bruk.
- Kvartalslek KL3 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B5 eller B6 kan tas i bruk.
- Kvartalslek KL4 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B4 kan tas i bruk.
- Kvartals lek i felt OPTB2 skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt OPTB2 kan tas i bruk.
- Gangforbindelse gjennom felt OPTB2 fra o_G13 til framtidig kollektivholdeplass ved Orstadvegen skal være etablert før boenheter i felt OPTB2 kan tas i bruk.
- Grøntstruktur G12 inklusive kanalen skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B1 kan tas i bruk. Grøntstruktur G13 inklusive kanalen skal være ferdig opparbeidet før boenheter i felt B3 kan tas i bruk.
- Sandlekeplass LEK 1 skal være ferdig opparbeidet før BB3 eller BB4 kan tas i bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før 50 enheter tillates tatt i bruk for felt B4-B6, BB1-BB7, BKS1-BKS15og BF2-BF7 skal det være etablert støyskjermingstiltak for følgende boliger: Gnr. bnr. 9/144, 9/145, 9/146, 9/157, 9/193, 9/194, 9/510, 9/511, 9/512, 9/513, 9/514, 9/515, 9/541, 9/542, 9/543 og 9/544.

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



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602409570

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr
864969682

Navn
KLEPP KOMMUNE

Adresse
Postboks 25, 4358 KLEPPE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
121262
270964

Navn
MØLLER ASTRID J NORDBØ
MØLLER MAGNAR MATHIAS

Bruksenhet
ORSTADVEGEN 210, 4353 KLEPP STASJON
ORSTADVEGEN 210, 4353 KLEPP STASJON

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Nye seksjoner

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
1

Sameiebrøk
72 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
2

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
3

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
4

Sameiebrøk
87 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
5

Sameiebrøk
88 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
6

Sameiebrøk
58 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
7

Sameiebrøk
72 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
8

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
9

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
10

Sameiebrøk
87 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
11

Sameiebrøk
88 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
12

Sameiebrøk
58 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
13

Sameiebrøk
72 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
14

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
15

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
16

Sameiebrøk
87 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
17

Sameiebrøk
88 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
18

Sameiebrøk
58 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Doknr: 1339610 Tinglyst: 01.10.2018

STATENS KARTVERK

10.10.2018 09.49

Side 1 av 2

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1339610/200
Attestingstidspunkt 2026-09-01 12:49

Side 2 av 12

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602409570

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr
864969682

Navn
KLEPP KOMMUNE

Adresse
Postboks 25, 4358 KLEPPE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
121262
270964

Navn
MØLLER ASTRID J NORDBØ
MØLLER MAGNAR MATHIAS

Bruksenhet
ORSTADVEGEN 210, 4353 KLEPP STASJON
ORSTADVEGEN 210, 4353 KLEPP STASJON

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Nye seksjoner

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
19

Sameiebrøk
72 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
20

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
21

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
22

Sameiebrøk
87 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
23

Sameiebrøk
88 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
24

Sameiebrøk
58 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
25

Sameiebrøk
72 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
26

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
27

Sameiebrøk
50 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Knr
1120

Gnr
9

Bnr
695

Fnr
0

Snr
28

Sameiebrøk
87 / 1879

Formålskode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt utareal
Nei

Doknr: 1339610 Tinglyst: 01.10.2018

STATENS KARTVERK

10.10.2018 09.49

Side 2 av 2

88

JORINE EDLANDS VEG 65

PROAKTIV.NO

89



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1339610/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 12:49

Side 3 av 12

Retureres til:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Fødselsnr./Org.nr:
864969682
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1120	Klepp	9	695		1-28

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
121262	Astrid Judith Nordbø Møller	1/2
270964	Magnar Mathias Møller	1/2

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	72	B	13	B	72	B	25	B	72	B	37				49			
2	B	50	B	14	B	50	B	26	B	50	B	38				50			
3	B	50	B	15	B	50	B	27	B	50	B	39				51			
4	B	87	B	16	B	87	B	28	B	87	B	40				52			
5	B	88	B	17	B	88	B	29				41				53			
6	B	58	B	18	B	58	B	30				42				54			
7	B	72	B	19	B	72	B	31				43				55			
8	B	50	B	20	B	50	B	32				44				56			
9	B	50	B	21	B	50	B	33				45				57			
10	B	87	B	22	B	87	B	34				46				58			
11	B	88	B	23	B	88	B	35				47				59			
12	B	58	B	24	B	58	B	36				48				60			

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

Sum tellere: 1879	= nevner: 1879
-------------------	----------------

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Klepp kommune org.nr 864 969 682/ Klepp Energi AS org.nr 977 285 712/Get AS org.nr 919394056, har rett til å vedlikeholde og betjene ledninger for gass, vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, fiberkabler, gatelys, master og kabelskap, skiltstolper som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde /lekeplass.

Eiere av gnr 9 bnr 695 snr 1-28 plikter å være medlem av ORSTAD UTSYN VELFORENING

Dato	Partenes underskrift
13.08.18	

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1339610/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 12:49

Side 4 av 12

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne, 13.08.2018		

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1339610/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 12:49

Side 5 av 12

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁹⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

Bryne

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt */brev med orientering om vedtak er sendt inn sender.*

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
9	695		1-28	Klepp

Sted og dato

Stempel og underskrift

Klepp

5/9-2018

Egil Inge Brunes

Klepp kommune

Lokal utvikling

Postboks 25

4358 KLEPPE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato

Partenes underskrift

13.08.18

[Signature]

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 3 av 3

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1339610/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 12:49

Side 6 av 12

92

JORINE EDLANDS VEG 65

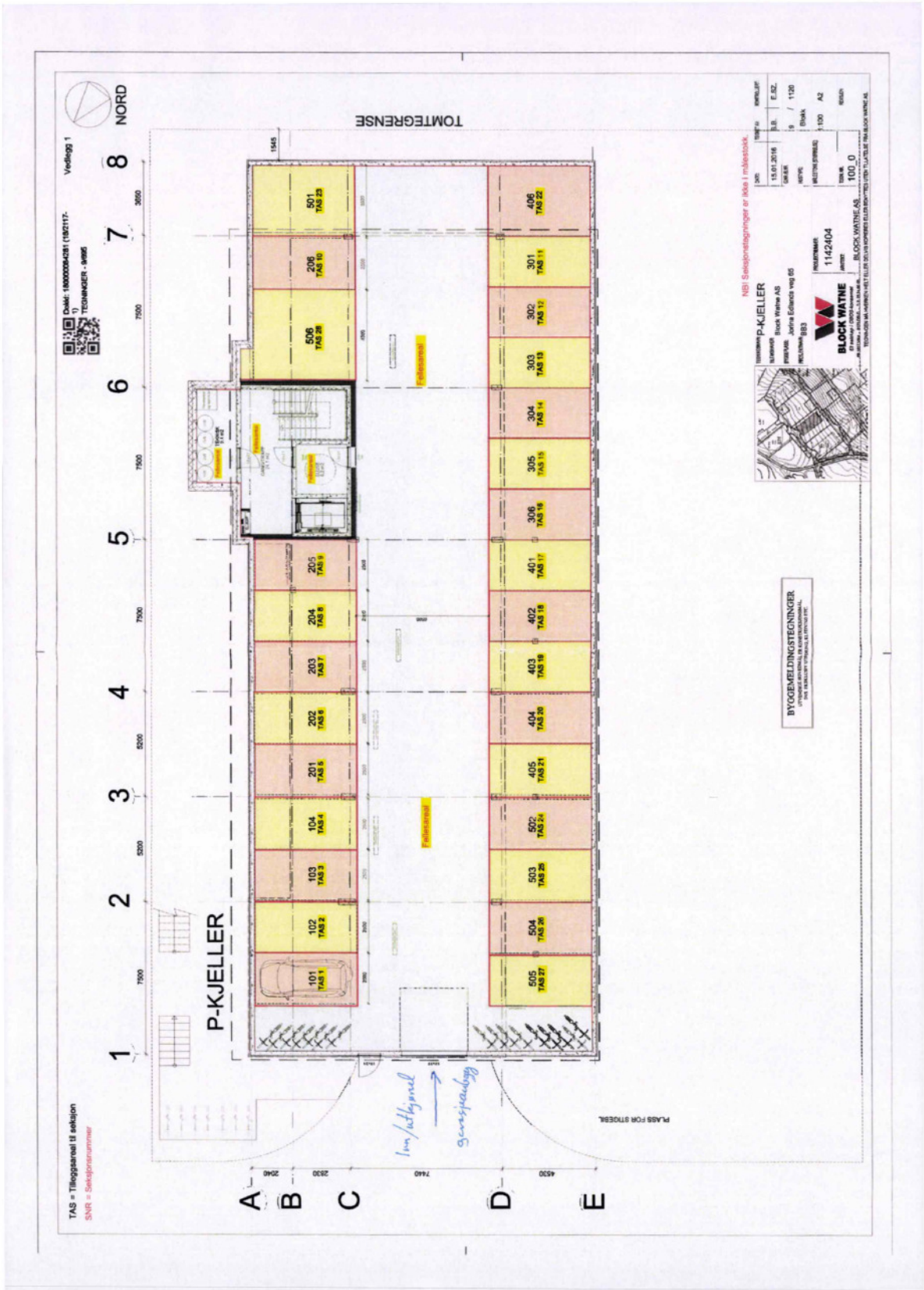
PROAKTIV.NO

93



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1339610/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 12:49

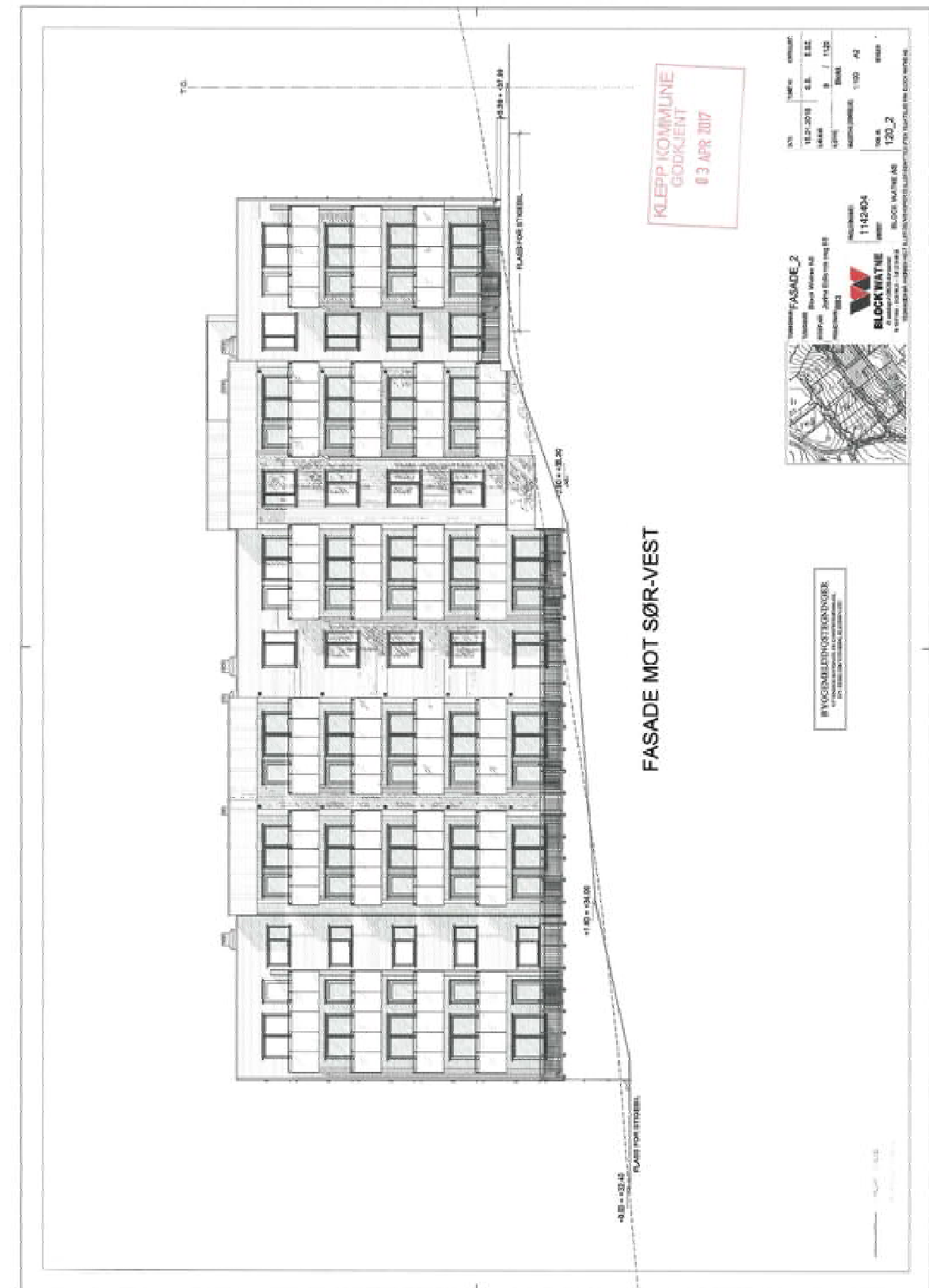
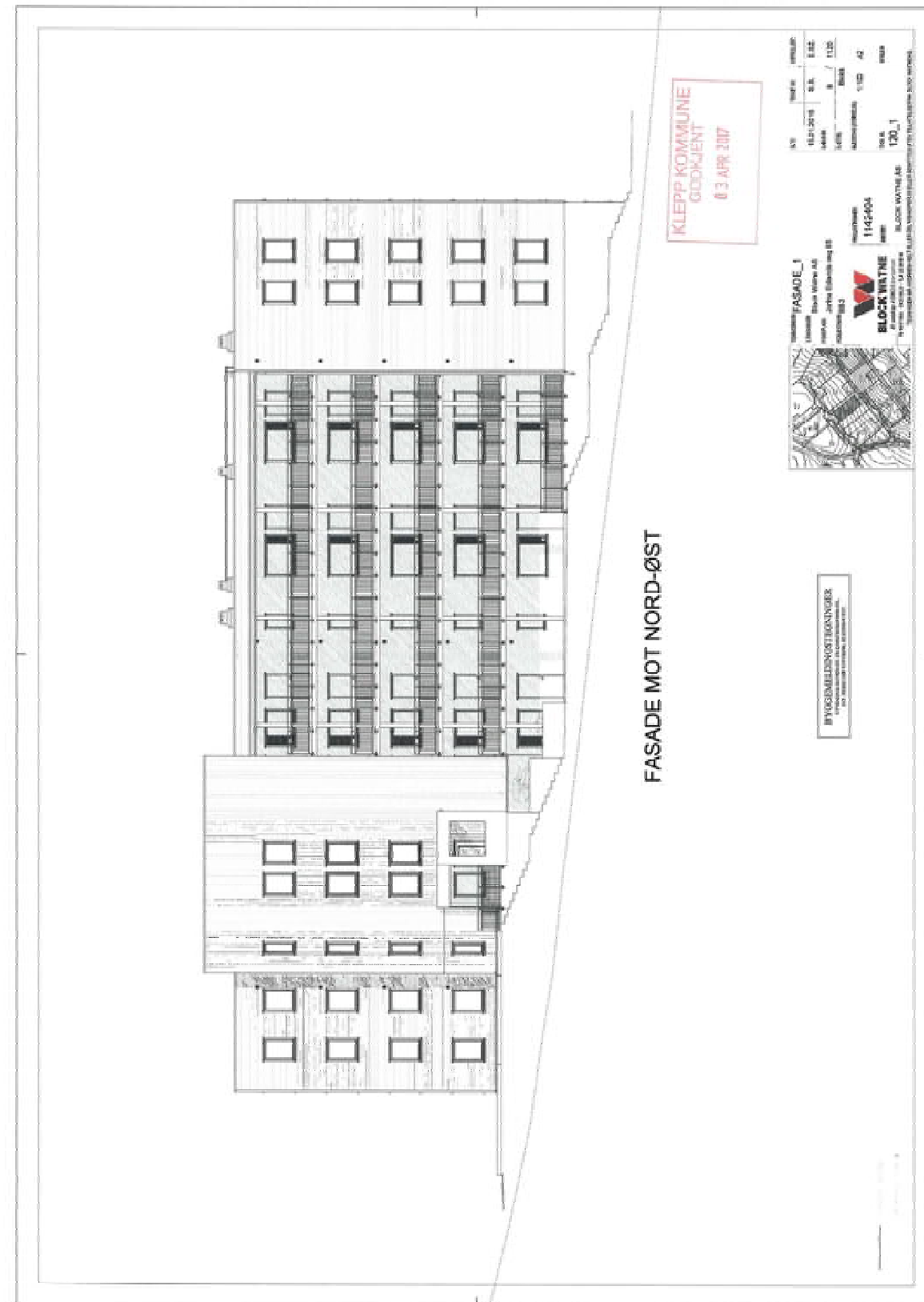
Side 7 av 12

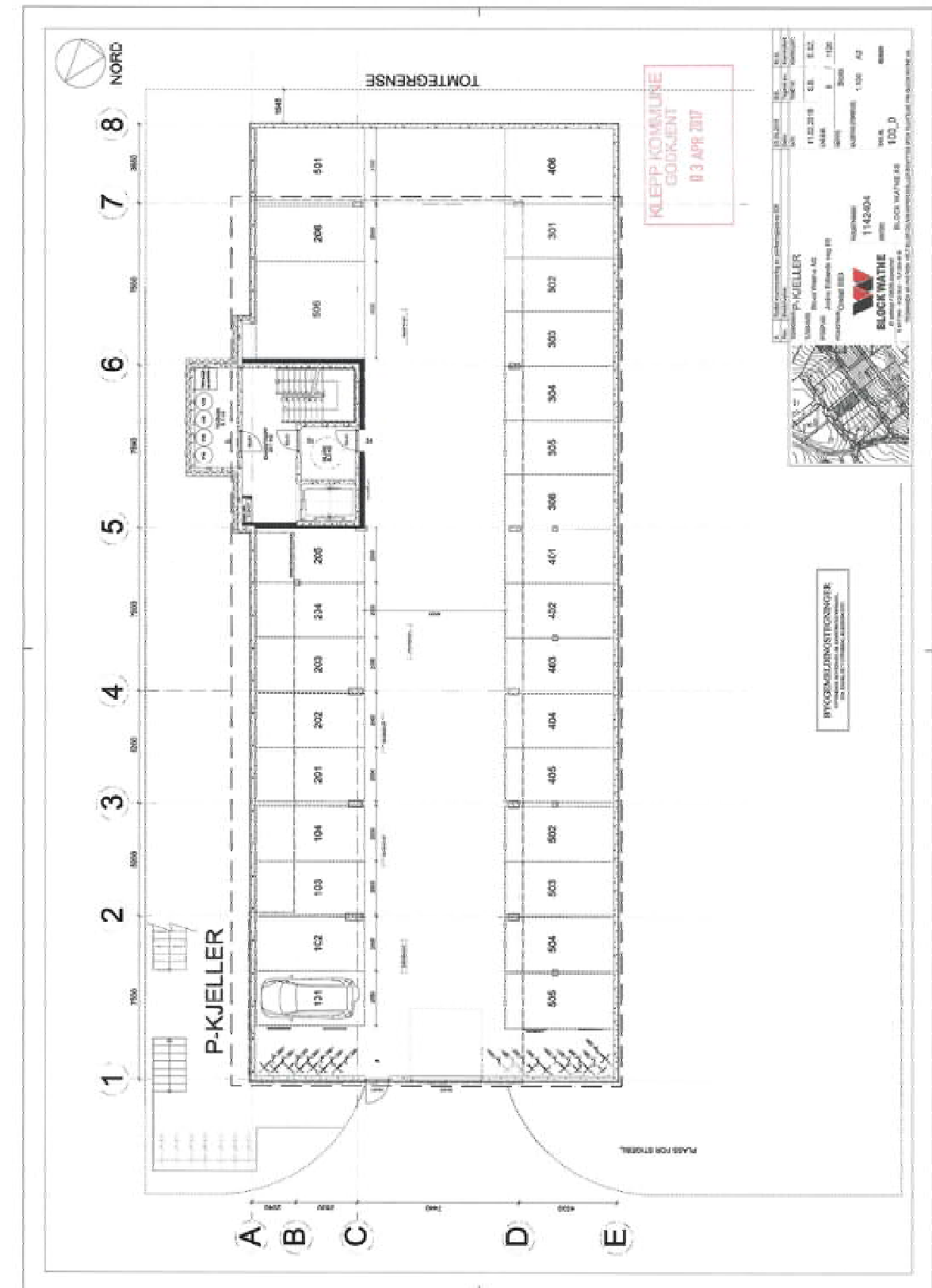
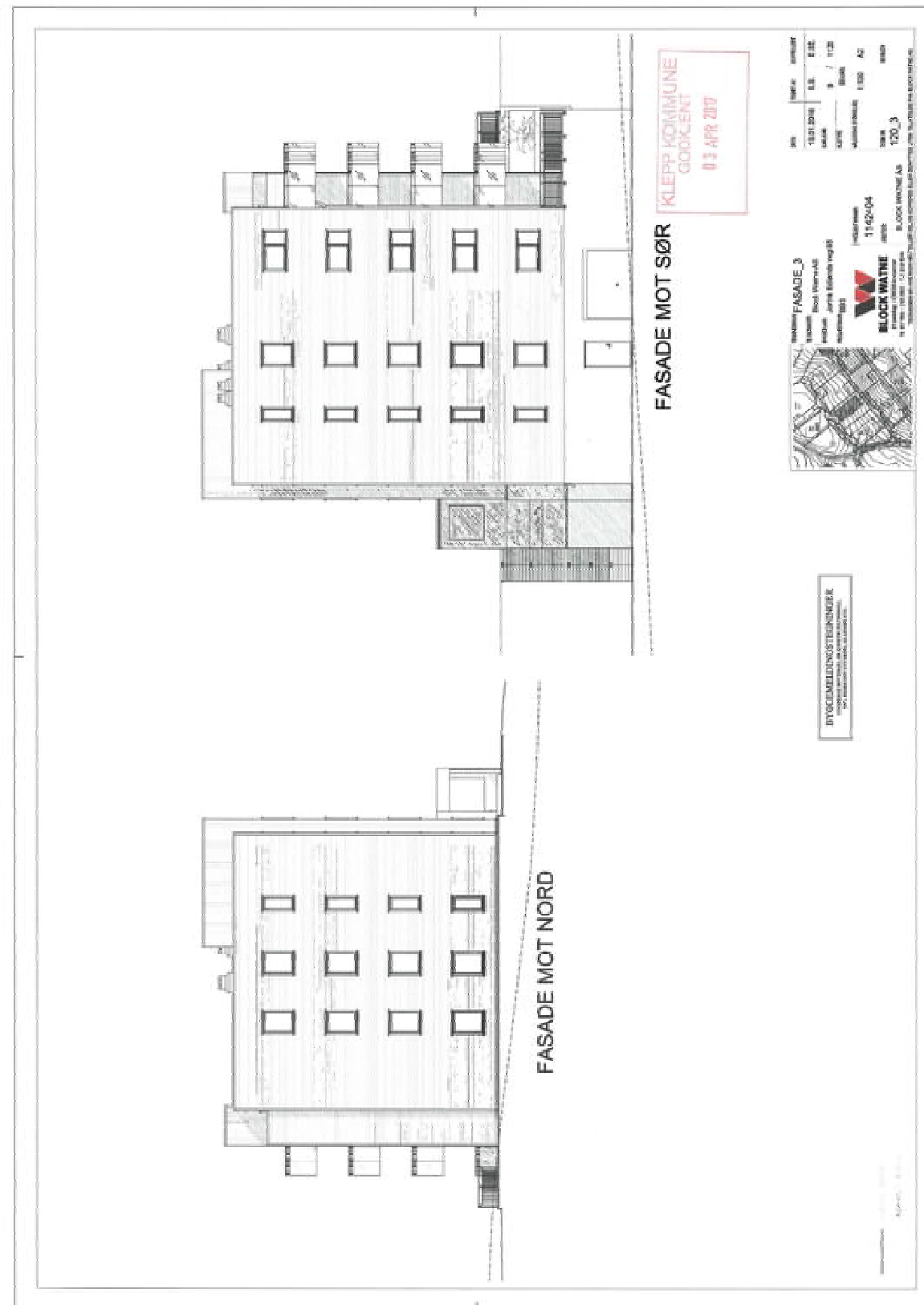


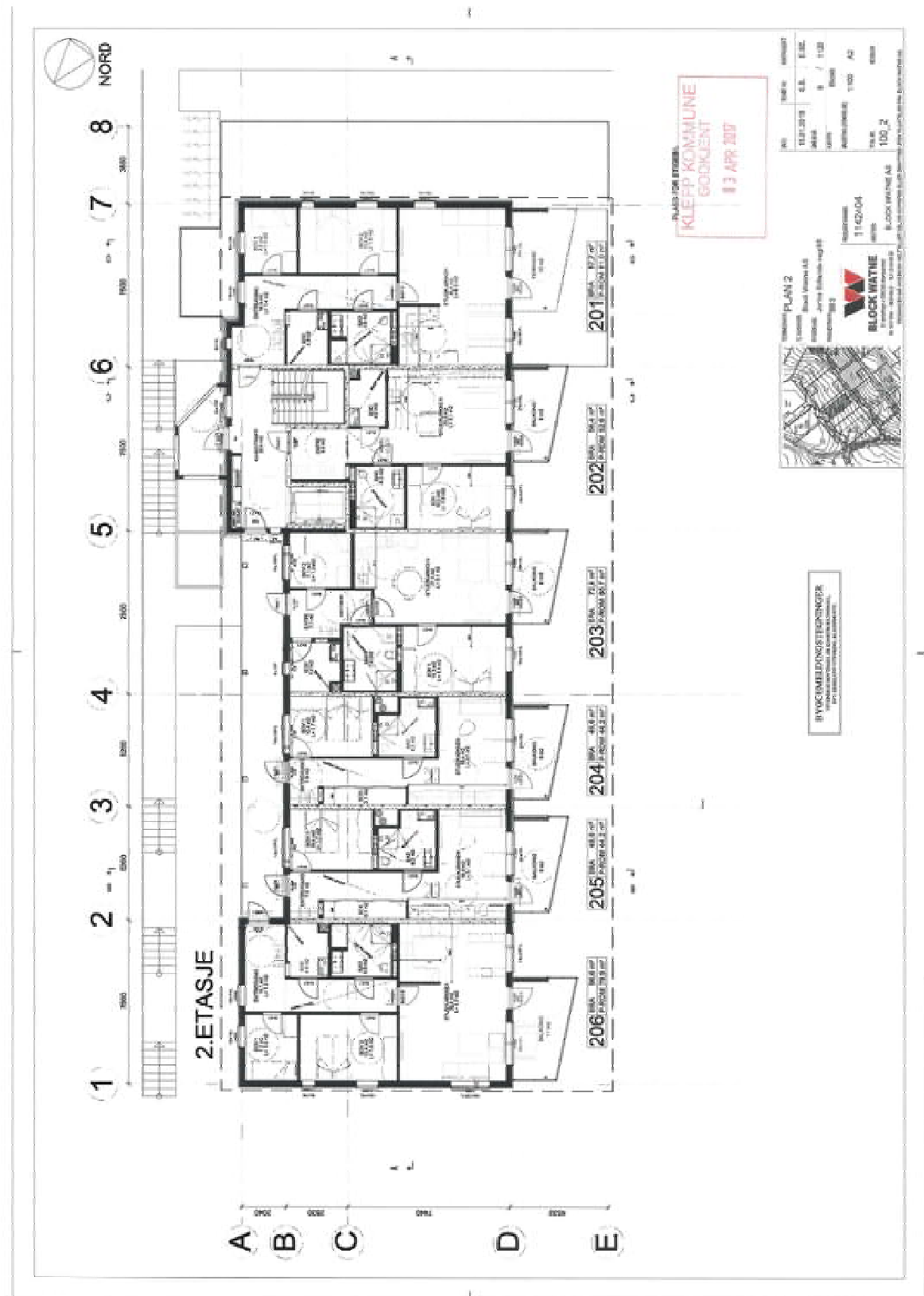
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1339610/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 12:49

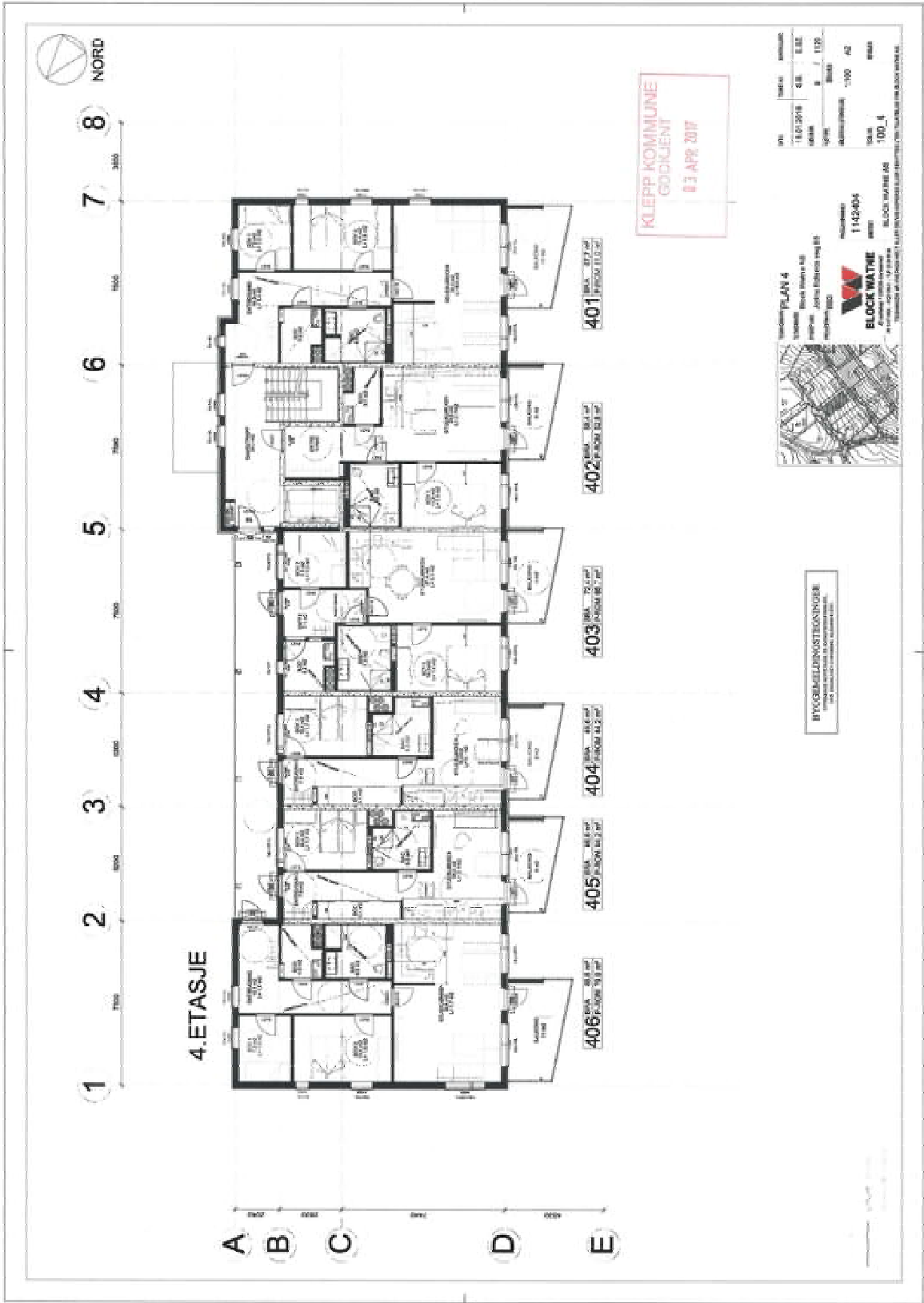
Side 10 av 12

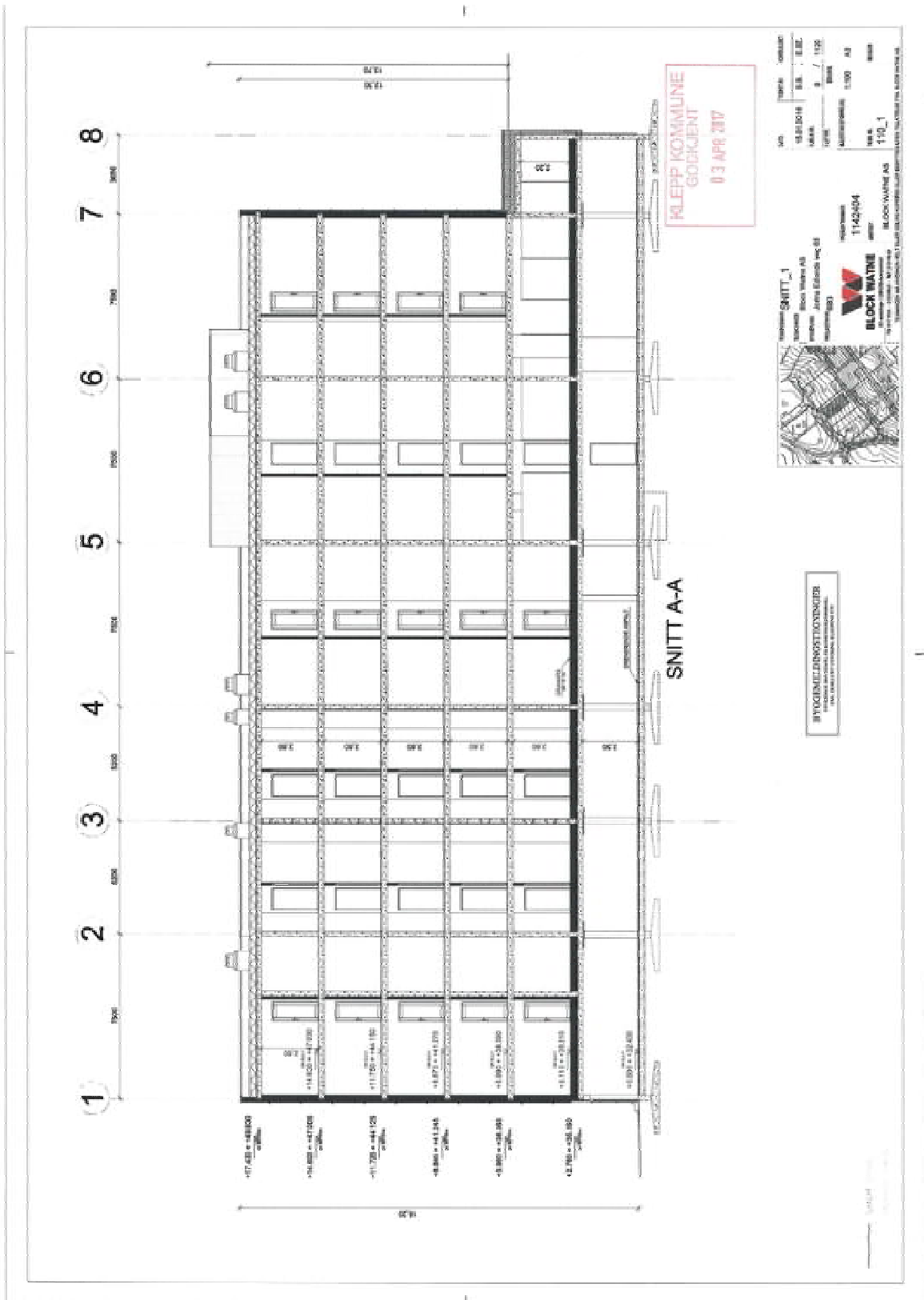


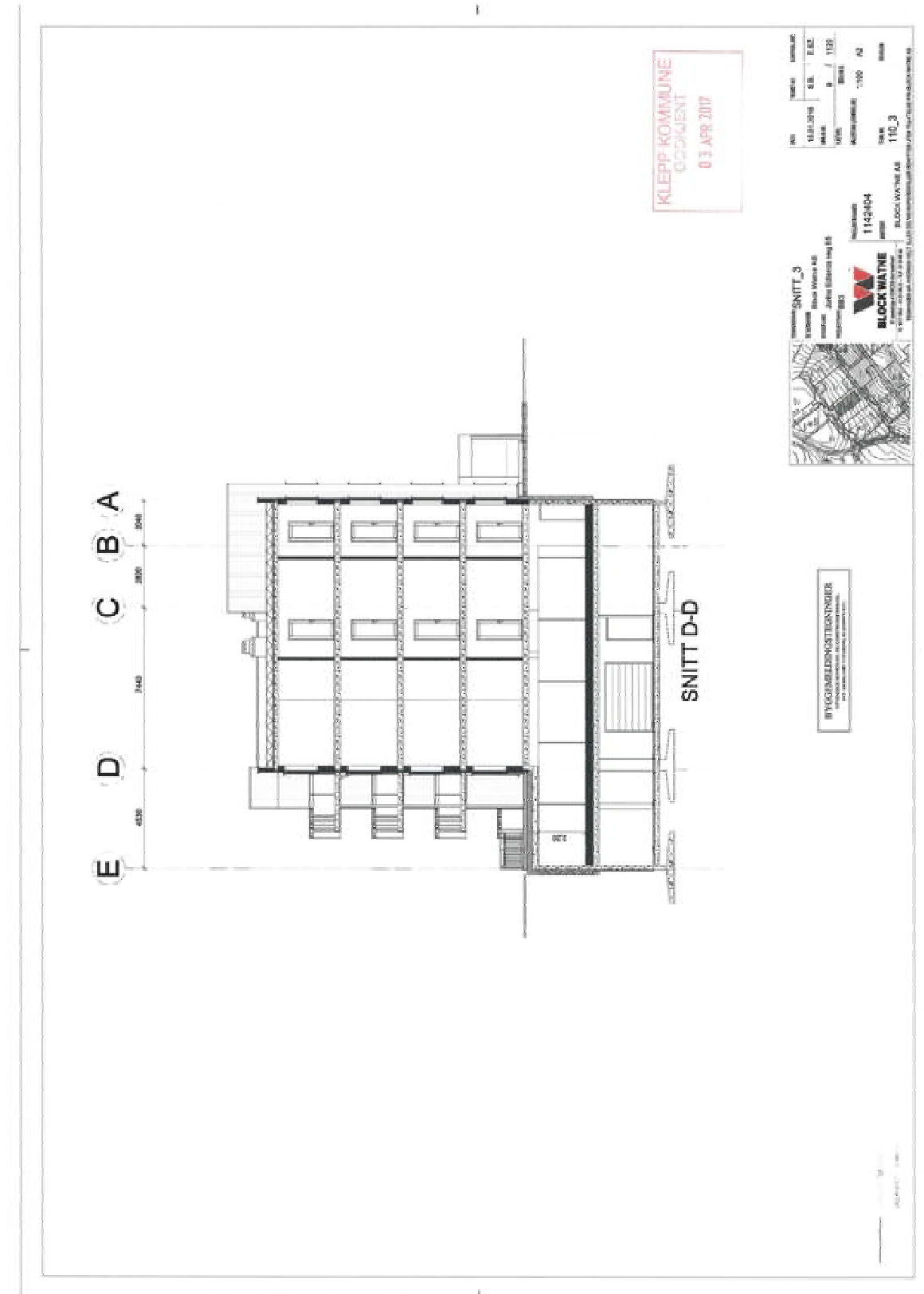
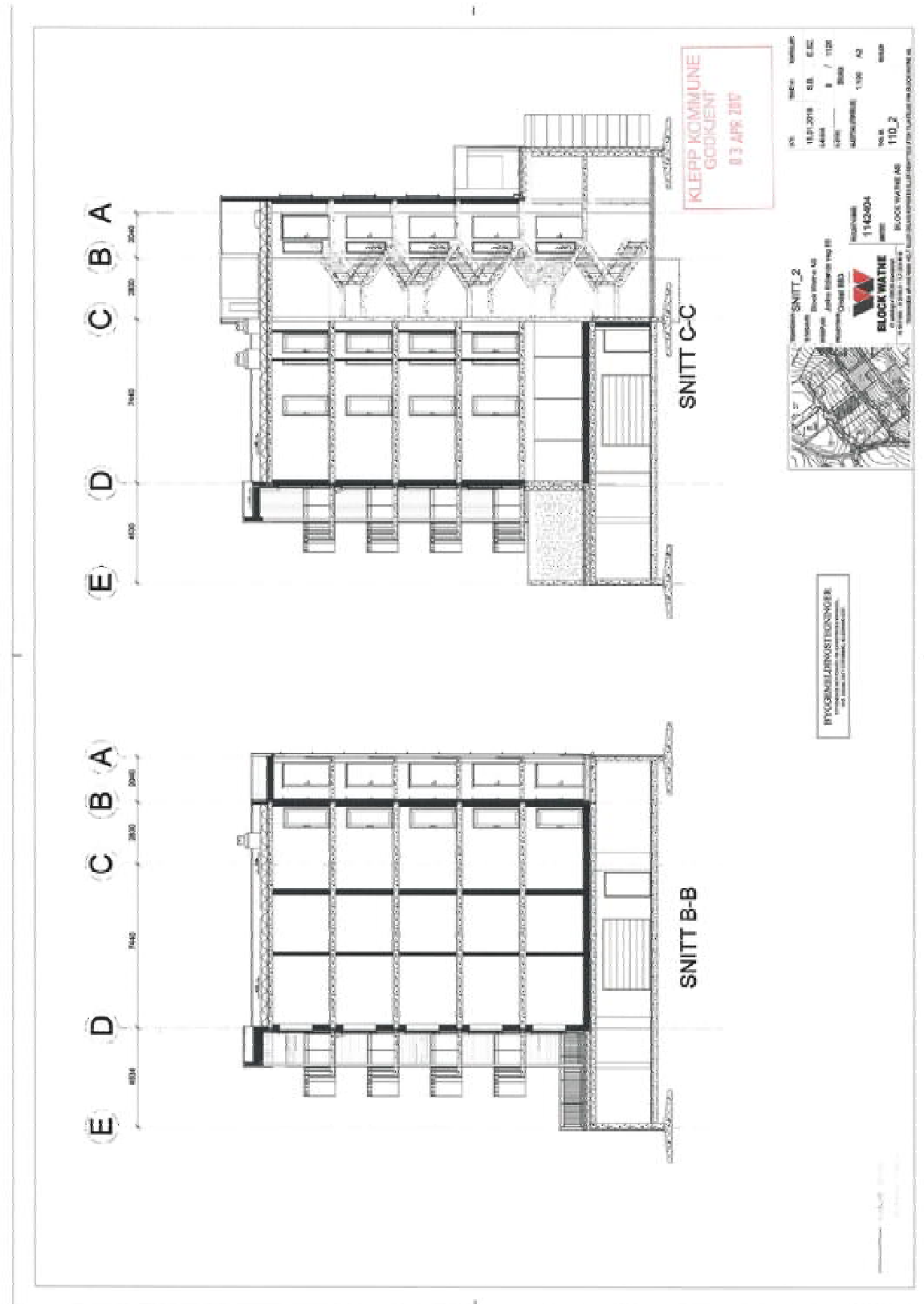














— 100% = 100% TAKPLAN



Dato
24.06.2020

Org.nr
864 969 682

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

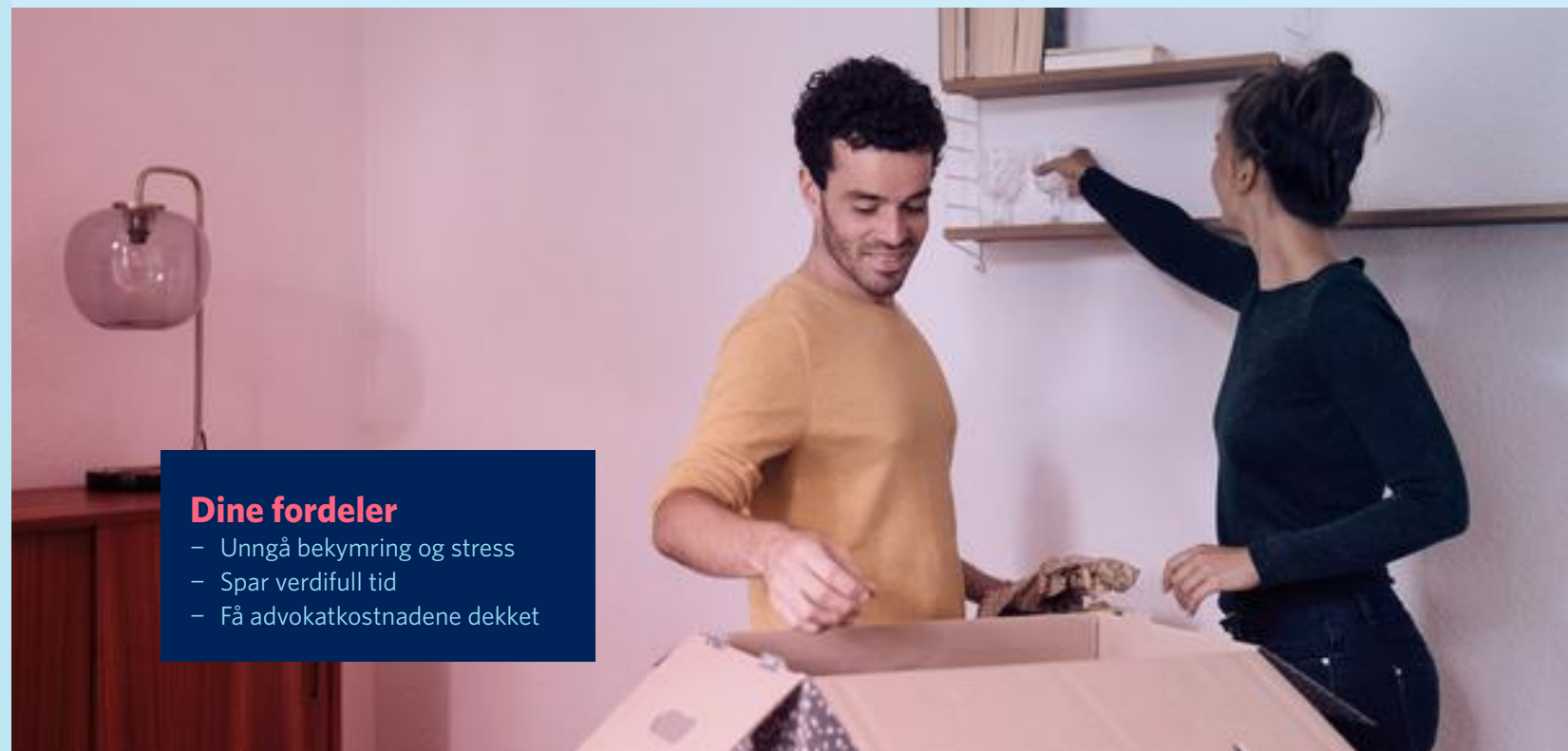
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

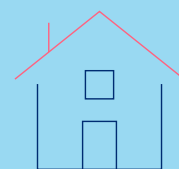
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Jorine Edlands veg 65, 4353 KLEPP STASJON. Gnr. 9, bnr. 695, snr. 12 i Sameiet Jorina Edlands veg 65, oppdragsnr.: 1220260105
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

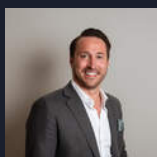
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Notater



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no