PROAKTIV

# Leilighet på bakkeplan



Flotte fellesareal

HØYVEGEN 54



# 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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

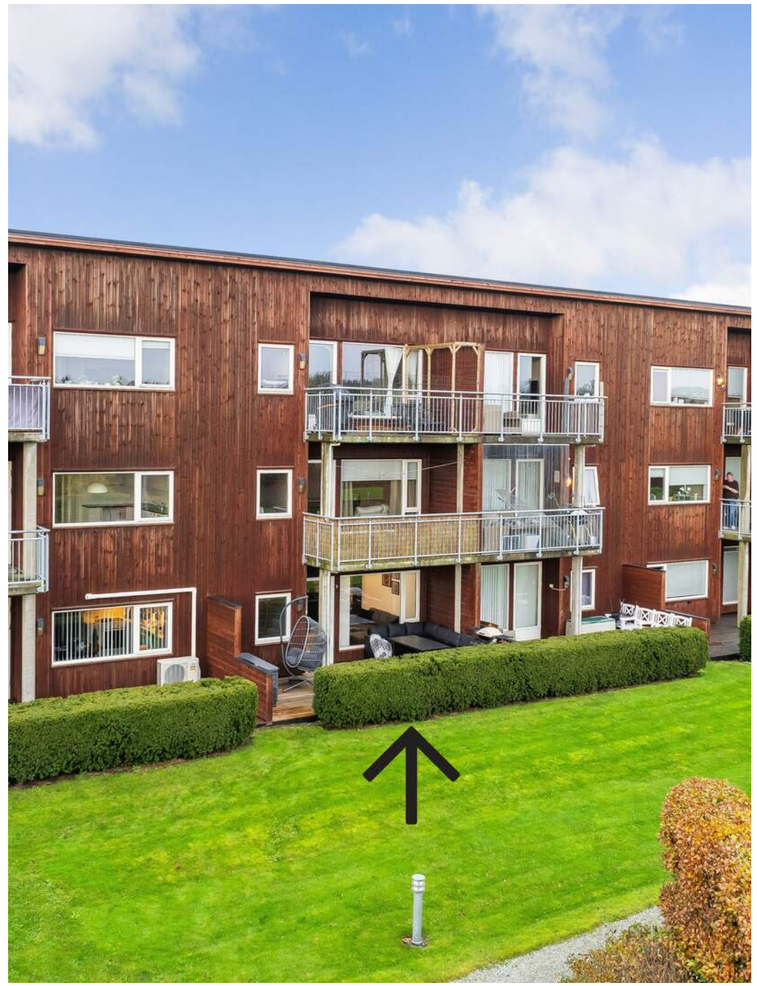
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

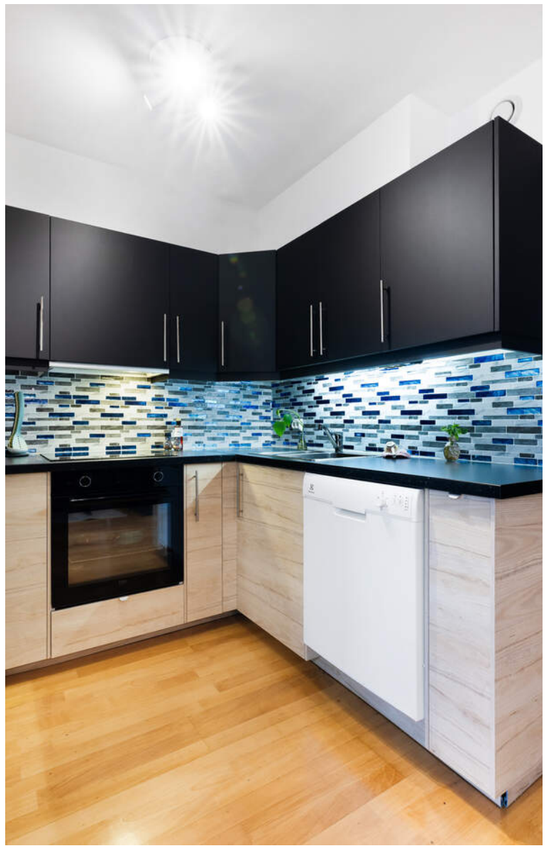
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



# KLEPP

Velholdt leilighet i første etasje - Carport - Betongdekke

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Høyvegen 54, 4350 KLEPPE

**Prisantydning:** 3.490.000,-

**Omkostninger:** 88.340,-

**Totalpris:** 3.578.340,-

**Kommunale avgifter:** 4.153,-

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2010

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 59 m²

**BRA-i:** 54 m²

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** 1 fast plass i carport og gjesteparkering. Mulighet for el-bil lader.

**Tomt:** 14.9 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.670,-

**Felleskostnader inkl.:** Bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, styrehonorar, forretningsfører, renovasjon.

**Energimerke:** Energiklasse: lys  grønn C

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 2060, i Klepp kommune

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

4 Kontorets side

5 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

36 Vedlegg

152 Budskjema



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.




# Proaktiv Jæren

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

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.

**Beliggenhet**

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.
Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet, akkurat som Jæren selv. Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

**Proaktiv Jæren**
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
**T:** 51 48 22 00
**E:** jaeren@proaktiv.no





# KLEPP

***Kommune:*** *Klepp* / ***Område:*** *Klepp*

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**
Rolig beliggenhet i Kleppestemmen. Kort vei til barnehage, busstopp, Jærbakeren og Klepp Bistro.




Klepp er en kommune som kan tilby variert og flott natur. Nærmeste område er Gruda like ved, og Kleppeloen, som er en attraktiv lysløype med treningsapparater og griller. På Borestranden kan du leie surfebrett og nyte bølgene. For de som ikke liker bølger, anbefales en kajakk tur på Frøylandsvatnet. På Klepp st. har Jæren kajakklubb sin base. Voll IL kan tilby håndball, fotball, barneidrett, friidrett, vektløfting og turn. Ved Kleppeloen holder Klepp BMX til. Liker du treningssenter best, finner du Mova og Sport 4 You. Helt nytt er Plogenparken i Klepp sentrum som passer for alle aldre. Her finner du skatepark, pumptrack, multibinge for ballsport, klatrestativ, gapahuk, fontener, bekk med fisk og mye annet. På Klepp har vi mange spisesteder: Jonas B, McDonalds, 2 kinarestauranter, Pizzabakeren, Bankers pizza,

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Toreskogvegen<br>Linje 52, 58, 62, N94 | 5 min<br>0.4 km |
| Klepp stasjon<br>Linje L5 | 10 min<br>5.3 km |
| Stavanger Sola | 27 min |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 30 min<br>26.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Klepp | 10 min |
| Kiwi Klepp<br>PostNord | 13 min<br>1.1 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Jærhagen | 18 min |
| Klepp apotek | 14 min |

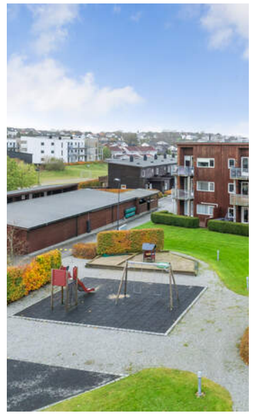
## SPORT

| | |
|---|---|
| Toreskogen<br>Ballspill | 11 min<br>0.7 km |
| Skulehagen - ballbane<br>Ballspill | 11 min<br>0.9 km |
| MOVA Klepp | 19 min |
| Robust Trening Bryne | 11 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk... | 3 min |
| Meieriplassen | 12 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg




Håland kjøtt/Edeståvå, Pølsebuå, Jordbærpikene, Klepp Bistro og nybakt fra Jærbakeren. Og er du i farten, kan delikatessen på Mega tilby varm-mat eller ei farse i Håland si bu.

Velkommen til Klepp!

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kleppe skule (1-7 kl.)<br>445 elever, 26 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)<br>323 elever, 24 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever | 10 min<br>5.5 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser | 12 min<br>5.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år)<br>81 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Lyngmarka barnehage (0-5 år)<br>92 barn | 10 min<br>0.9 km |




**Adkomst**
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

# VELKOMMEN TIL HØYVEGEN 54

Vi starter utendørs – boligen har romslig terrasse og det er pent opparbeidede fellesarealer.

**Parkering**
1 fast plass i carport og gjesteparkering. Mulighet for el-bil lader.

**Tomtestørrelse**
14,90 m²

**Beskrivelse av tomt**
Seksjonen disponerer 14,9 kvm som er opparbeidet med terrasse og hekk.
Fellestomt på 6126 kvm, er flott opparbeidet med lekeplass, plen og busker.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører: Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduene er fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning av utvendige overflater. Videre er det registrert svelling i vindusforing på soverom ved entré, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Registrerte forhold medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for videre nedbrytning av utsatte overflater.
Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av vinduer og beslag, samt å følge med på forholdet ved vindusforingen.

Ytterdører
Det er registrert svelling i nedre del av foring ved terrassedør.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen. Videre er det registrert begynnende korrosjon på hengsler.
Ytterdør i entré har stedvis mindre avskalling i overflaten og begynnende korrosjon på hengsler.
Konsekvens/tiltak: Registrerte forhold medfører noe økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales overflatebehandling av utsatte områder og vedlikehold av hengsler.
Årsaken til svelling ved terrassedør bør undersøkes nærmere



**TEKNISK GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





for å begrense eventuell videre skadeutvikling.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Eier opplyser at det var skjeggkre i boligen ved overtakelse, og at hele boligblokken ble behandlet av skadedyrfirma i mai 2024. Det ble registrert skjeggkre på badet på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Registreringen viser at skjeggkre fortsatt forekommer i boligen. Skjeggkre medfører normalt ikke skade på bygningen, men kan oppleves som sjenerende. Det anbefales å følge med på forekomsten og vurdere ytterligere tiltak ved behov.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Det er registrert stedvis mindre fall på gulv utenfor dusjnisjen enn referansenivået, samt lokalt begrenset fall inne i dusjnisjen. Ved spyling inne i dusjnisjen ble det registrert noe vannansamling. Avrenningsfunksjonen vurderes likevel som ivaretatt.
Høydeforskjellen ved dørterskel er stedvis mindre enn dagens krav på 15 mm. Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig og kunne ikke kontrolleres.
Konsekvens/tiltak: Begrenset fall kan medføre lokale vannansamlinger. Lav høydeforskjell ved dørterskel kan øke risikoen for at eventuelt lekkasjevann renner ut av våtrommet. Forholdene anbefales utbedret ved eventuell oppgradering av våtrommet.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist manglende membran omliggende avløpsrør under servant i våtsone.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. Etasje - Stue/kjøkken  - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket. Det er registrert kondens på rørføringer i fordelerskap for vann på våtrommet. Forholdet vurderes å skyldes kondensdannelse på kalde vannrør.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening. Kondens kan over tid medføre fuktbelastning i fordelerskapet. Det anbefales å vurdere kondensisolering av utsatte rørføringer.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. El anlegg uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

**Bygningssakskyndig**
Duo Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 29. oktober 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**
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad/vaskerom.
Carport og utvendig bod.

**Areal**
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 59 kvm

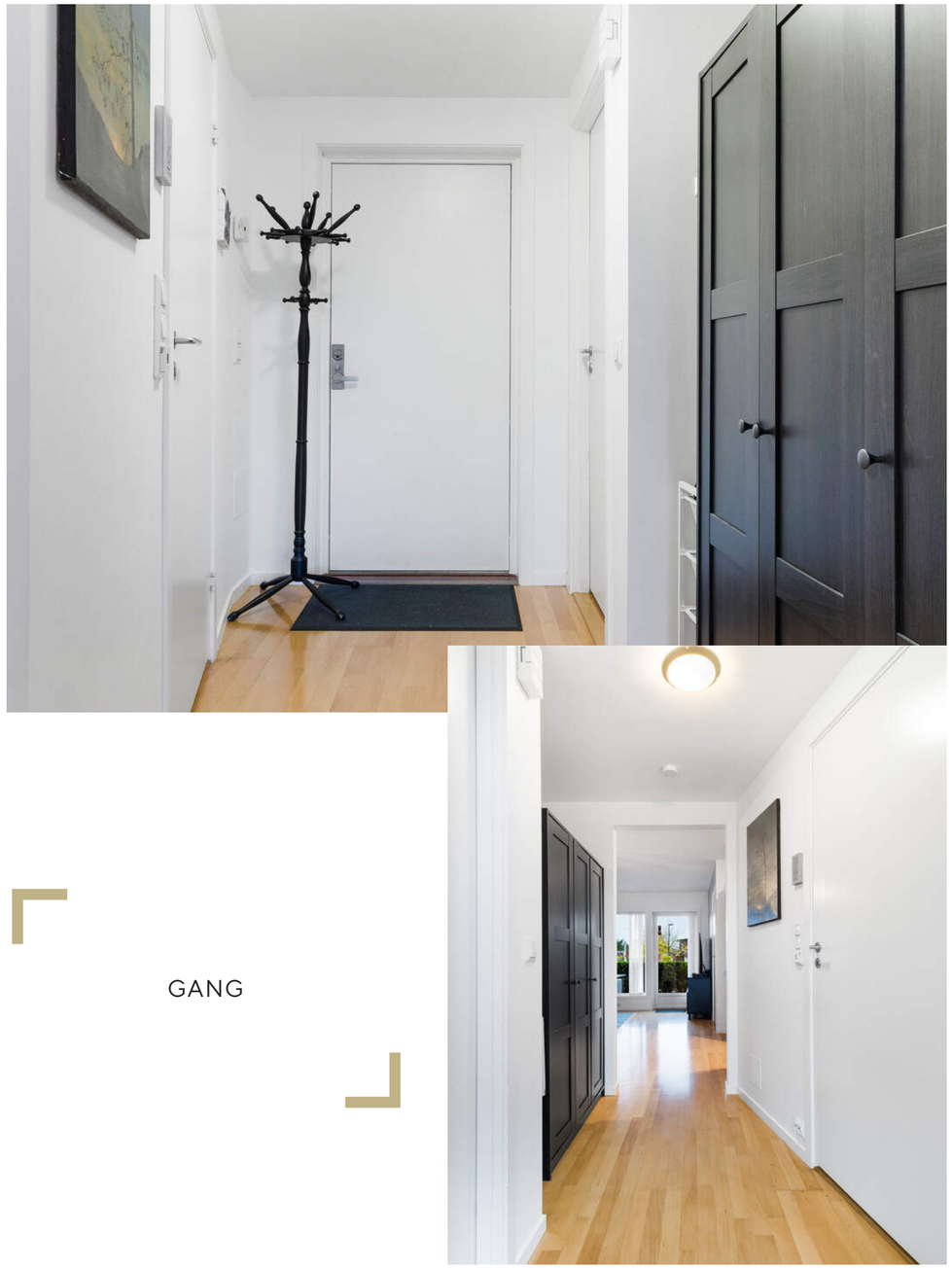
Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

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.

**Oppvarming**
Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

**Info energiklasse**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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



GANG

# STUE OG KJØKKEN





















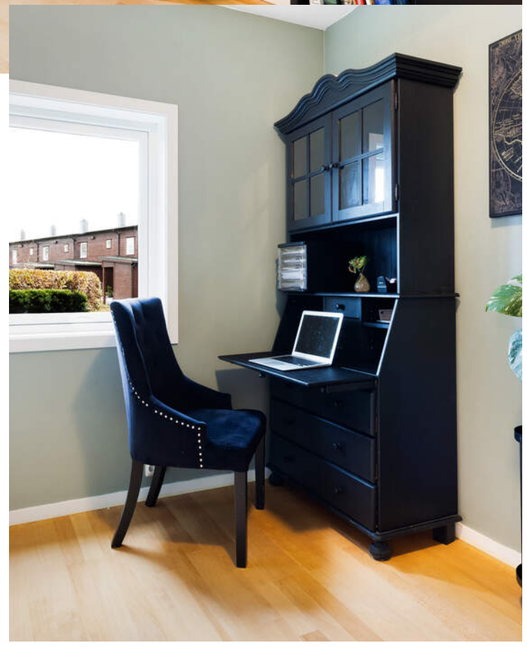
## DELIKAT BAD











2 SOVEROM

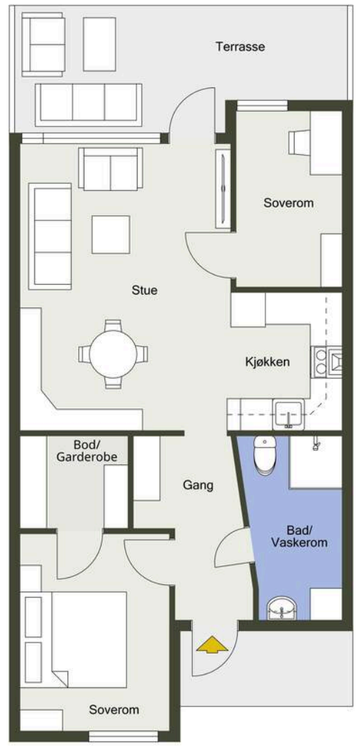




# PLANTEGNINGER



Høyvegen 54



# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

**Tomtestørrelse**
14,90 m²

**Beskrivelse av tomt**
Seksjonen disponerer 14,9 kvm som er opparbeidet med terrasse og hekk.
Fellestomt på 6126 kvm, er flott opparbeidet med lekeplass, plen og busker.

**SAMEIET / ØKONOMI**

**Forretningsfører**
Viden Forvaltning AS

**Om sameiet**
Regnskap og dokumentasjon gjelder lavblokken. Sameiet har et lån, men de har avdeligsregnskap, dermed bare høyblokken som har lånet og betaler ned på lånet via felleskostnadene sine.
Lavblokken som det her gjelder, betaler ikke på lånet som står oppført på sameiet.

Felleskostnader dekker sameie forsikring, drift og vedlikehold av sameiet.

**Felleskostnader pr. mnd**
1.670,-

**Felleskostnader inkluderer**
Bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, styrehonorar, forretningsfører, renovasjon.

**Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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



**Forkjøpsrett**
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

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

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

**Forsikring**
Forsikringsselskap IF skadeforsikring
Polisenummer SP562545

**Formuesverdi primær**
670.626,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
2.682.504,- for 2024

**Info kommunale avgifter**
De kommunale avgiftene inkluderer vann og avløp. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

**Kommunale avgifter**
4.153,- for 2025

**Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold**
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

**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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

**Diverse**
Garderobeskap på hovedsoverom medfølger ikke i handelen. Vannuttak ved inngang.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**
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.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Tirsdag, 15. februar 2011

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/1/2060/27:
24.09.2010 - Dokumentnr: 728249 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2060
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2010 - Dokumentnr: 728249 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Ke Nett AS
Org.nr: 977 285 712
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2060
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2010 - Dokumentnr: 728249 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2060
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2026 - Dokumentnr: 1238291 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Ommundsen & Birkeland AS
Org.nr: 935 048 745
Elektronisk innsendt

03.12.2010 - Dokumentnr: 955013 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 54/2455

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan

Kommuneplaner

Id: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.03.2023. Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3853/Bestemmelsar%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2019.10.26.pdf
Delarealer
Delareal: 5 733 kvm
KP Hensynsonenavn H320
KP Fare Flomfare
Delareal 7 408 kvm
KP HensynsonenavnH190
KP Sikring Andre sikringssoner
Delareal 7 408 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Id: 1460
Navn: Kleppestemmen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.04.2005. Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1318/1_46.pdf
Delarealer
Delareal 3 429 kvm
Formål: Boliger
Delareal: 2 624 kvm
Formål Felles grøntareal
Delareal 61 kvm
Formål Frisiktsone
Delareal 72 kvm
Formål Felles avkjørsel
Delareal 1 282 kvm
Formål Felles parkeringsplass

**Vei/Vann/Avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet 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.





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

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

**Grunnboksdato**
Onsdag, 14. oktober 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
3 490 000,00 (Prisantydning)

_____
3 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
88 340,00 (Omkostninger totalt)

_____
3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

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. Enkeltsaker 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 budskjema 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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.





### Eier
Heidi Christine Bellamey

### 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 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 41 880 beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger og dronebilder kr 6 900, Grunnboksutskrift kr 360, Kommunale opplysninger kr 5 000, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 9 900, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900.
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 100, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 12 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 101 590
Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 730
Totalt kostnadsoverslag kr. 126 320
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

### Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### 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**
29.10.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



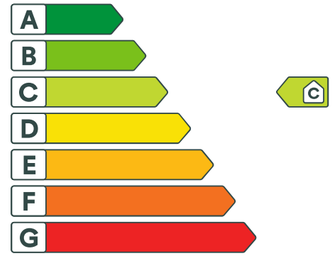


enova

## Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse | Høyvegen 54, 4350 KLEPPE |
| Dato for energimerking | 29.10.2026 |
| Merkenummer | Energiattest-2026-376561 |
| Bygningskategori | Boligblokker |
| Bygningsnummer | 300067632 |
| Gårdsnummer | 1 |
| Bruksnummer | 2060 |
| Seksjonsnummer | 27 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |




### 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: 2010 | Bygningstype: Leilighet |
| Bruksareal: 54,0 m² | Oppvarmet bruksareal: 54,0 m² |
| Oppvarmet etasje: 1 | Bygningsmateriale: Tre |
| Oppvarming: Elektrisitet | |
| 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: 125,71 |

Ommundsen & Birkeland
AS

Gjensidige

# Egenerklæring

**Høyvegen 54, 4350 KLEPPE**

**27 Oct 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Høyvegen 54 | Høyvegen 54 | |

## 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?**

19. juli 2023

**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.**

Har bodd fast i boligen frem til september 2026

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

## Informasjon om selger

**Selger**

Bellamey, Heidi Christine

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.







## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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?**

Var skjeggkre i boligen ved overtakelse. Hele blokka ble behandlet av skadedyrfirma i mai 2024. Ingen tegn til skjeggkre siden.

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ 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 79840716**

Side 5





## Egenerklæringsskjema

Name
**Heidi Christine Bellamey**

Date
**2026-10-27**

Identification

bankID Heidi Christine Bellamey

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE

KLEPP kommune

gnr. 1, bnr. 2060, snr. 27

**Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 28.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1469 **Eiendomsverdi ref nr:** CZ5136

**Foretak:** Duo Takst AS **Takstingeniør:** Kåre Vatland

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





## Duo Takst AS

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2010.
Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Etasjeskiller i betong.
Pulttak tekke med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

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

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010**

## UTVENDIG

Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasseplatting av trekonstrukjson. Terrassebord skiftet 2025.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk/levegg.

## INNVENDIG

Gå til side

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er ikke foretatt nivelleringer.
Gulvene har parkett med stedvis noe bruksslitasje/vannmerker og spenninger i overflatene. Forholdene vurderes som normale og påregnelige ut fra alder og bruk. Deler av parkettgulvene er opplyst slipt og overflatebehandlet i senere tid.
Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger.
Bygningen er oppført i 2010, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreduserende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Hvitmalt glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

## VÅTROM

Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har sokkel flis på vegg og belegg på vegger. Himlingen er malt innvendig tak.
Merknad:
-Sprekk i nedre del av speil på vegg.
-Det er registrert mindre riss i enkelte fuger i dusjnisjen. Det ble ikke registrert bom eller hulrom i flisene. Forholdet vurderes som normalt og påregnelig ut fra alder og bruk.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av hjelpesluket til toppen av dørterskelen er 28 mm.
Membran synlig ført under klemring sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er utført fra tilstøtende kjøkken. Det ble målt en fuktverdi på 10,4 vekt-%, som vurderes å være innenfor normalt nivå.
Merknad:
-Ved besiktigelse gjennom hulltakingshullet ble det registrert vannmerker på bakplate ved vannuttak til toalett. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på veggplaten fra våtromssiden.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, normale brukslitasje sett opp mot alder.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Merknad:
-Overskap malt 2024.
-Underskap opplyst skiftet av forrige eier i 2023.
-Benkeplate og, stekeovn og benkeplate montert i 2023.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Beskrivelse av eiendommen

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

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Filter skiftet oktober 2026.
Ventilasjonsrens opplyst utført i 2024. (Andersen ventilasjonsrens)

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen, med begrenset tilkomst for kontroll. Det er ikke avklart hvordan eventuelt utløpsvann fra sikkerhetsventilen ledes bort, eller om det er etablert automatisk lekkasjesikring. Forholdene anbefales nærmere kontrollert.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Eier opplyser at anlegget ble installert i 2010.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Røykvarsler og brannslukningsapparat er registrert. Nyere brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarsler.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

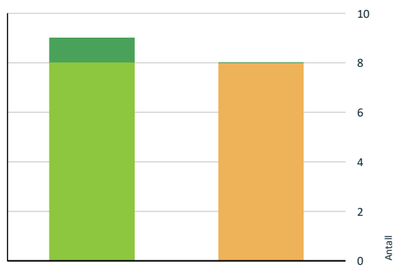
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
Vinduene er fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning av utvendige overflater. Videre er det registrert svelling i vindusforing på soverom ved entré, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side
Det er registrert svelling i nedre del av foring ved terrassedør. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen. Videre er det registrert begynnende korrosjon på hengsler.
Ytterdør i entré har stedvis mindre avskalling i overflaten og begynnende korrosjon på hengsler.

**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
Eier opplyser at det var skjeggkre i boligen ved overtakelse, og at hele boligblokken ble behandlet av skadedyrfirma i mai 2024. Det ble registrert skjeggkre på badet på befaringsdagen.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
Hovedstoppekran er ikke merket.
Det er registrert kondens på rørføringer i fordelerskap for vann på våtrommet. Forholdet vurderes å skyldes kondensdannelse på kalde vannrør.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
Det er registrert stedvis mindre fall på gulv utenfor dusjnisjen enn referansenivået, samt lokalt begrenset fall inne i dusjnisjen. Ved spyling inne i dusjnisjen ble det registrert noe vannansamling.
Avrenningsfunksjonen vurderes likevel som ivaretatt.
Høydeforskjellen ved dørterskel er stedvis mindre enn dagens krav på 15 mm. Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig og kunne ikke kontrolleres.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
Det er påvist manglende membran omliggende avløpsrør under servant i våtsone.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Iht. eiendomsverdi.

**Anvendelse**
Leilighet

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Vurdering av avvik:**

• Vinduene er fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning av utvendige overflater. Videre er det registrert svelling i vindusforing på soverom ved entré, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**

• Registrerte forhold medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for videre nedbrytning av utsatte overflater.
Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av vinduer og beslag, samt å følge med på forholdet ved vindusforingen.





### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

**Vurdering av avvik:**







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport

• Det er registrert svelling i nedre del av foring ved terrassedør. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.
Videre er det registrert begynnende korrosjon på hengsler.
Ytterdør i entré har stedvis mindre avskalling i overflaten og begynnende korrosjon på hengsler.

**Konsekvens/tiltak**

• Registrerte forhold medfører noe økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales overflatebehandling av utsatte områder og vedlikehold av hengsler.
Årsaken til svelling ved terrassedør bør undersøkes nærmere for å begrense eventuell videre skadeutvikling.





### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasseplatting av trekonstrukjson. Terrassebord skiftet 2025.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk/levegg.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er ikke foretatt nivelleringer.
Gulvene har parkett med stedvis noe bruksslitasje/vannmerker og spenninger i overflatene. Forholdene vurderes som normale og påregnelige ut fra alder og bruk. Deler av parkettgulvene er opplyst slipt og overflatebehandlet i senere tid.

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport





## Radon

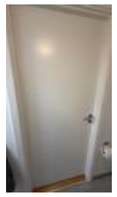
**Beskrivelse**

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger. Bygningen er oppført i 2010, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreduserende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

## Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvitmalt glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.



### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at det var skjeggkre i boligen ved overtakelse, og at hele boligblokken ble behandlet av skadedyrfirma i mai 2024. Det ble registrert skjeggkre på badet på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Registreringen viser at skjeggkre fortsatt forekommer i boligen. Skjeggkre medfører normalt ikke skade på bygningen, men kan oppleves som sjenerende. Det anbefales å følge med på forekomsten og vurdere ytterligere tiltak ved behov.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har sokkel flis på vegg og belegg på vegger. Himlingen er malt innvendig tak.
Merknad:
-Sprekk i nedre del av speil på vegg.
-Det er registrert mindre riss i enkelte fuger i dusjnisjen. Det ble ikke registrert bom eller hulrom i flisene. Forholdet vurderes som normalt og påregnelig ut fra alder og bruk.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert stedvis mindre fall på gulv utenfor dusjnisjen enn referansenivået, samt lokalt begrenset fall inne i dusjnisjen. Ved spyling inne i dusjnisjen ble det registrert noe vannansamling. Avrenningsfunksjonen vurderes likevel som ivaretatt.
Høydeforskjellen ved dørterskel er stedvis mindre enn dagens krav på 15 mm. Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig og kunne ikke kontrolleres.

**Konsekvens/tiltak**
• Begrenset fall kan medføre lokale vannansamlinger. Lav høydeforskjell ved dørterskel kan øke risikoen for at eventuelt lekkasjevann renner ut av våtrommet. Forholdene anbefales utbedret ved eventuell oppgradering av våtrommet.





### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av hjelpesluket til toppen av dørterskelen er 28 mm.
Membran synlig ført under klemring sluk.

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende membran omliggende avløpsrør under servant i våtsone.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Hulltaking er utført fra tilstøtende kjøkken. Det ble målt en fuktverdi på 10,4 vekt-%, som vurderes å være innenfor normalt nivå.
Merknad:
-Ved besiktigelse gjennom hulltakingshullet ble det registrert vannmerker på bakplate ved vannuttak til toalett. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på veggplaten fra våtromssiden.







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport





## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, normale brukslitasje sett opp mot alder.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Merknad:
-Overskap malt 2024.
-Underskap opplyst skiftet av forrige eier i 2023.
-Benkeplate og, stekeovn og benkeplate montert i 2023.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

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

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

**Vurdering av avvik:**

- Hovedstoppekran er ikke merket.
- Det er registrert kondens på rørføringer i fordelerskap for vann på våtrommet. Forholdet vurderes å skyldes kondensdannelse på kalde vannrør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Kondens kan over tid medføre fuktbelastning i fordelerskapet. Det anbefales å vurdere kondensisolering av utsatte rørføringer.






### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.
Filter skiftet oktober 2026.
Ventilasjonsrens opplyst utført i 2024. (Andersen ventilasjonsrens)







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport



### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen, med begrenset tilkomst for kontroll. Det er ikke avklart hvordan eventuelt utløpsvann fra sikkerhetsventilen ledes bort, eller om det er etablert automatisk lekkasjesikring. Forholdene anbefales nærmere kontrollert.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.





### ⚠ 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**

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Eier opplyser at anlegget ble installert i 2010.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• El anlegg uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.





## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarsler og brannslukningsapparat er registrert. Nyere brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarsler.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• El anlegg uten fremlagt dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.







Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

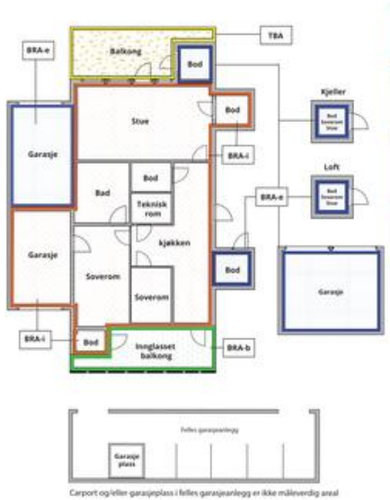
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## 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 byggteknisk 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.

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 54 | 5 | | 59 | 19 |
| **SUM** | **54** | **5** | | | **19** |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad/vaskerom | Utvendig bod | |

**Kommentar**

Carport utgjør 16 m 2.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

**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





Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.10.2026 | Kåre Vatland | Takstingeniør |
| | Heidi Christine Bellamey | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1120 KLEPP | 1 | 2060 | | 27 | 14.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Høyvegen 54

**Hjemmelshaver**

Bellamey Heidi Christine

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Stemmen utenfor sentrum av Klepp.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 29.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 29.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





Vedlegg

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# 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 minimumsinnholdet 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 befaringstidspunktet, 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.»*

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til

Høyvegen 54 , 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2060
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

# Forutsetninger

avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

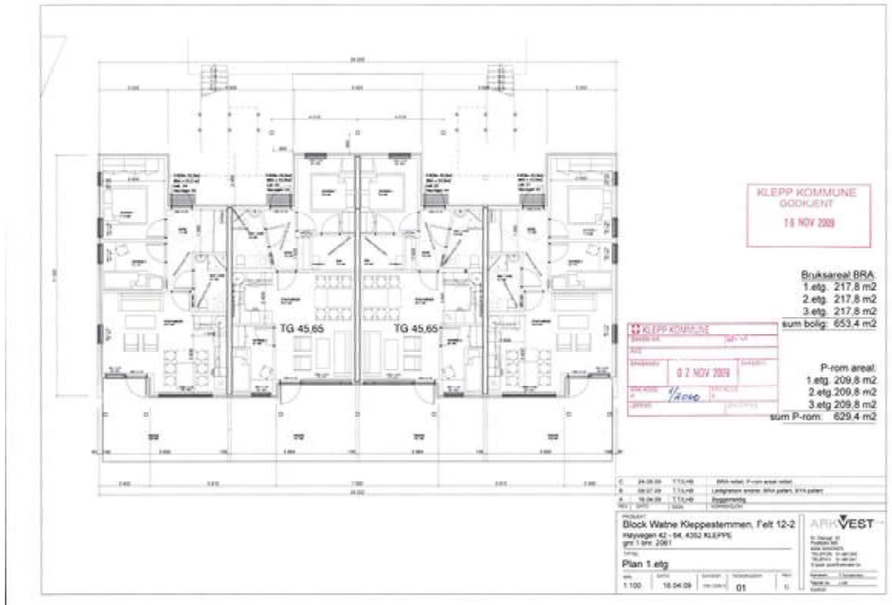
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.
Tidligere salgsoppgaver/tilstandsrapporter er ikke fremvist og gjennomgått.

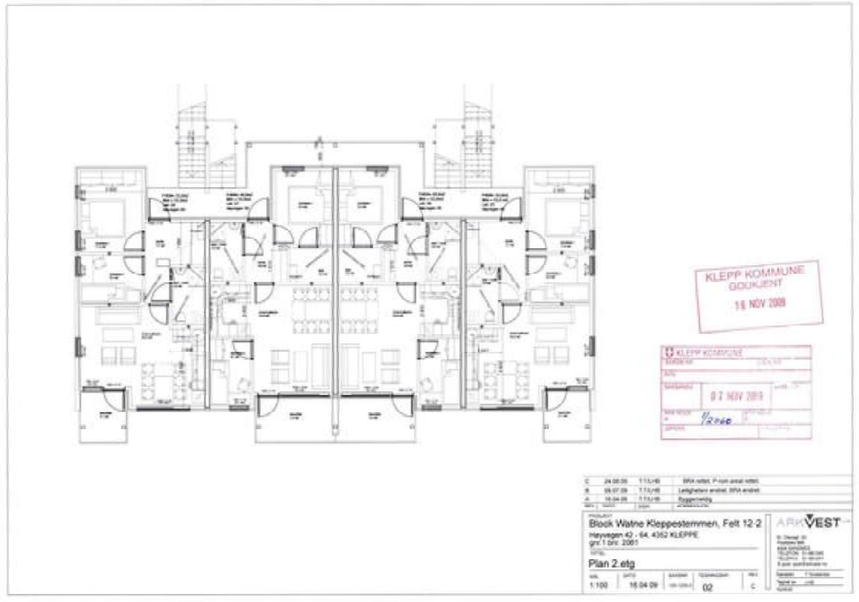
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.





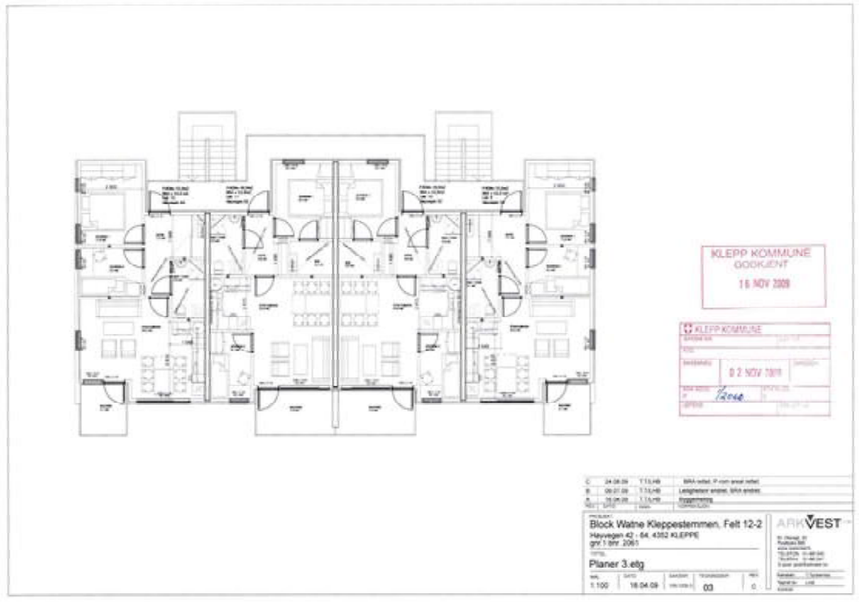


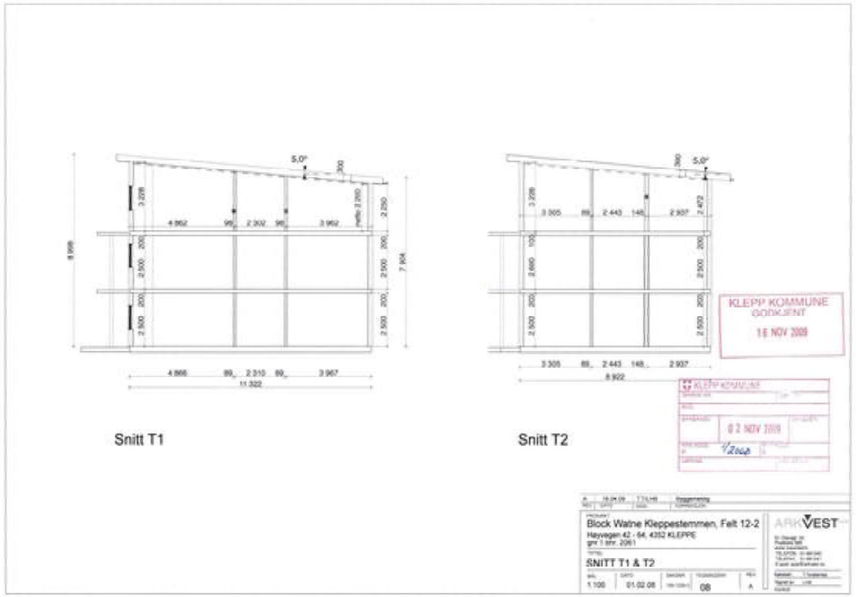



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
KLEPP KOMMUNE
02 NOV 2009
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
grnr.1 brnr. 2061
Plan 2.etg
1:100
16.04.09
02
C
B
A
ARKVEST





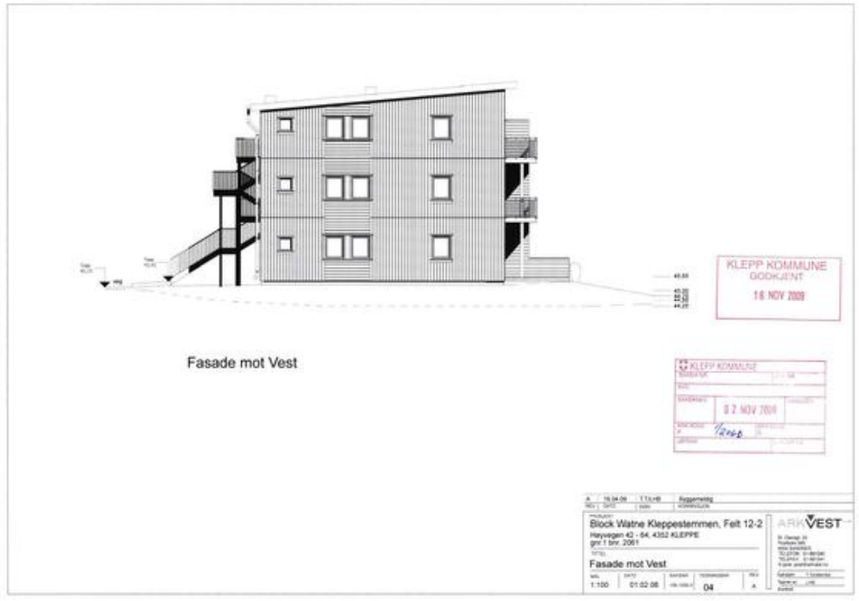

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
KLEPP KOMMUNE
02 NOV 2009
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
grnr.1 brnr. 2061
Planer 3.etg
1:100
16.04.09
03
C
B
A
ARKVEST

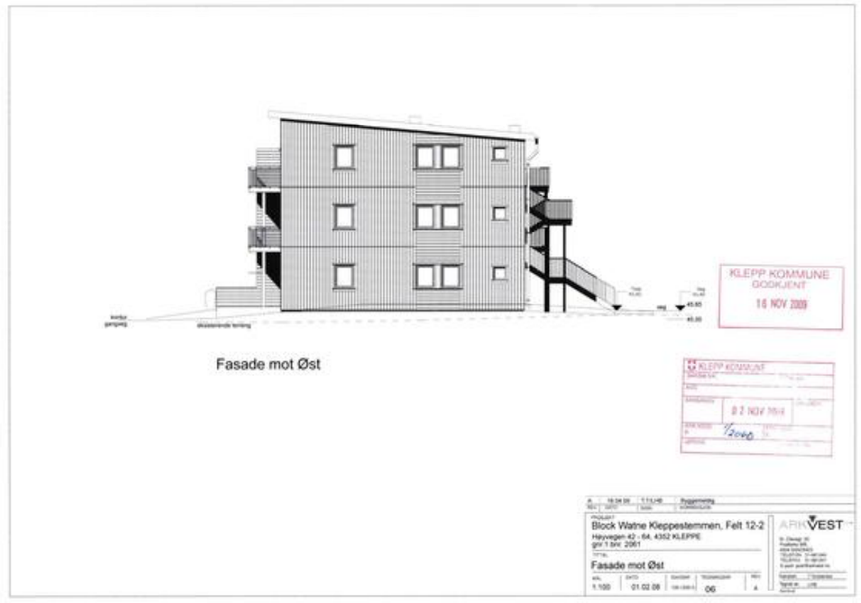

Snitt T1
Snitt T2
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
02 NOV 2009
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 54, 4352 KLEPPE
gnr 1 bnr. 2061
SNITT T1 & T2
1:100
01.02.08
08
ARKVEST





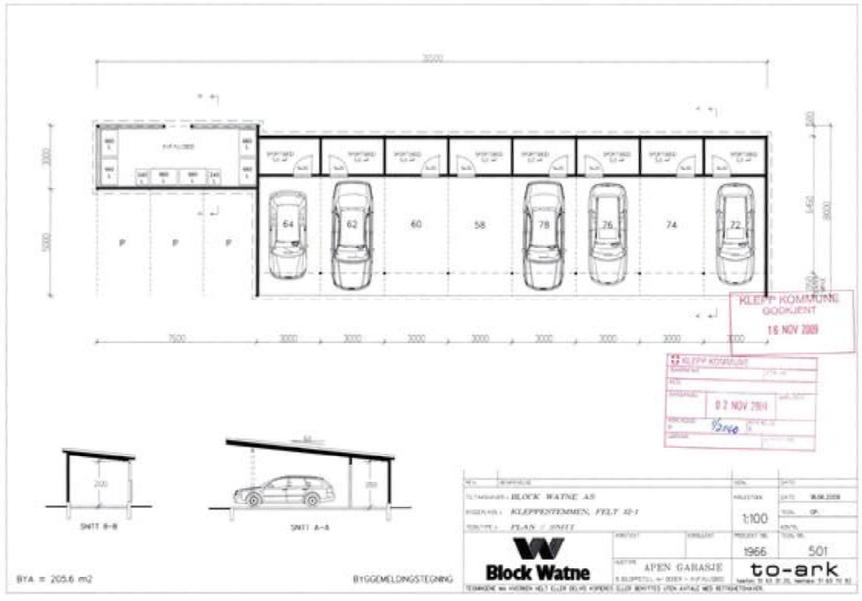

Fasade mot Nord
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
02 NOV 2009
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 54, 4352 KLEPPE
gnr 1 bnr. 2061
Fasade mot Nord
1:100
01.02.08
05
ARKVEST

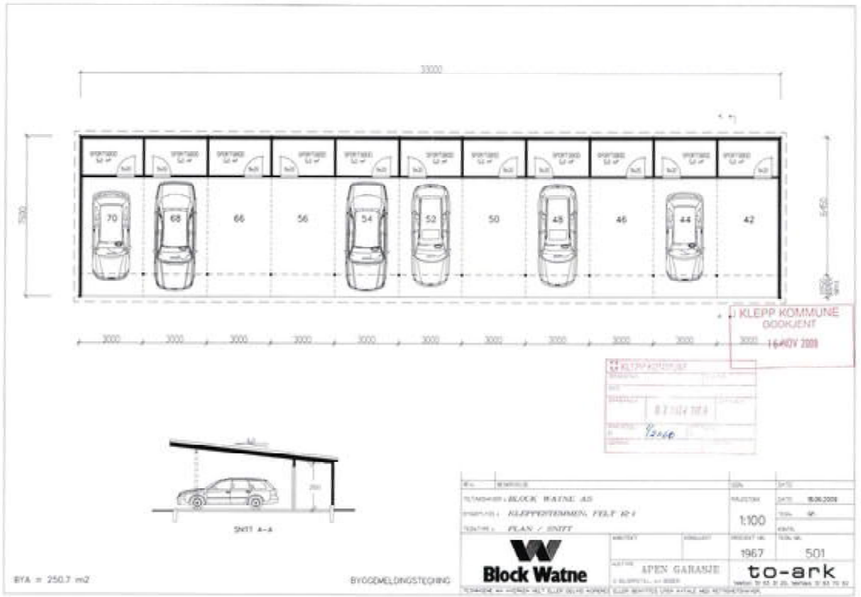

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
Fasade mot Vest
02 NOV 2010
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr 1 bnr. 2061
Fasade mot Vest
1:100
01.02.08
04
A
ARKVEST

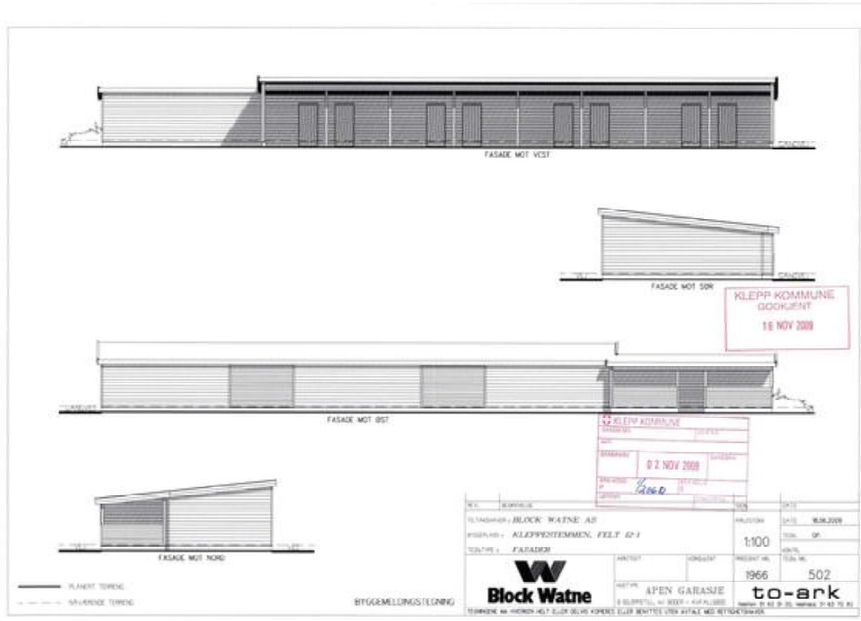

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
Fasade mot Øst
02 NOV 2010
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr 1 bnr. 2061
Fasade mot Øst
1:100
01.02.08
06
A
ARKVEST

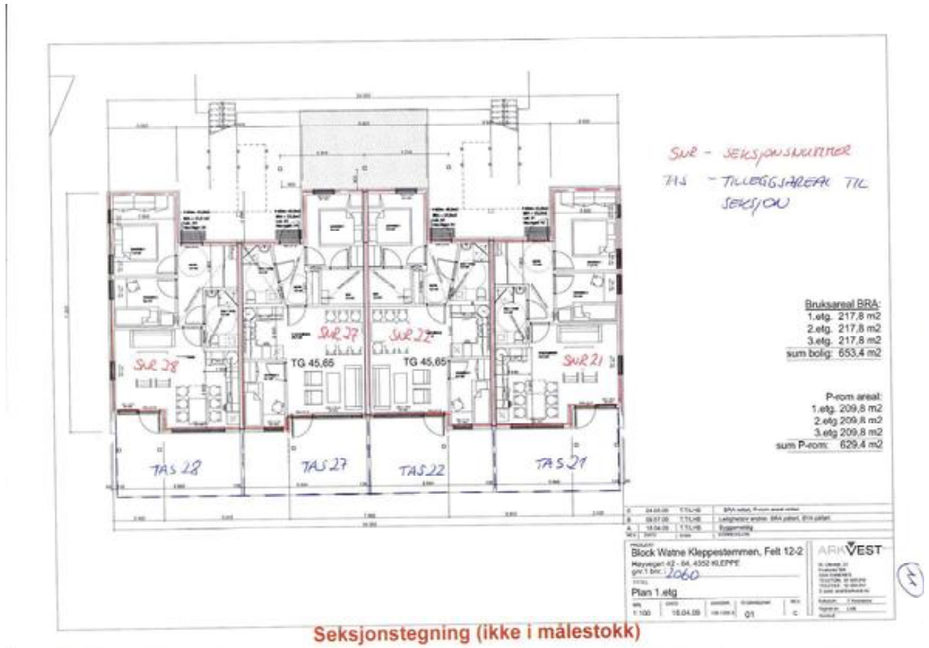

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
Fasade mot Sør
02 NOV 2014
Block Watne Kleppestemmen, Felt 12-2
Høyvegen 42 - 64, 4352 KLEPPE
gnr 1 bnr 2061
Fasade Sør
1:100
01.02.08
07
ARKVEST

Vedlegg


64
62
60
58
78
76
74
72
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
02 NOV 2014
SNITT B-B
SNITT A-A
BYA = 205.6 m2
BYGGMELDINGSTEGNING
BLOCK WATNE AS
KLEPPESTEMMEN, FELT 12-1
PLAN / SNITT
1:100
1966
501
APEN GARASJE
Block Watne
to-ark


39000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
3000
70
68
66
56
54
52
50
48
46
44
42
5500
5300
SNITT A-A
BYA = 250,7 m2
BYGGEMELDINGSTEGNING
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
BLOCK WATNE AS
KLEPPESTEMMEN, FELT B1
PLAN / SNITT
1:100
1967
501
APEN GARASJE
to-ark
Block Watne

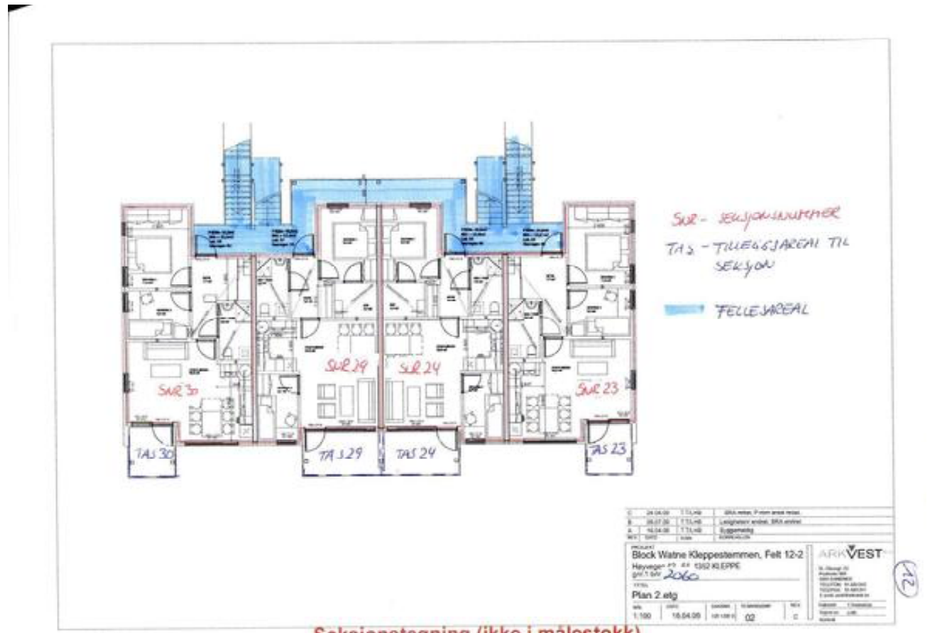

FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
PLANERT TERRENG
OPPRINNELIG TERRENG
BYGGEMELDINGSTEGNING
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
16 NOV 2009
KLEPP KOMMUNE
02 NOV 2009
BLOCK WATNE AS
KLEPPESTEMMEN, FELT B1
FASADER
1:100
1966
502
APEN GARASJE
to-ark
Block Watne



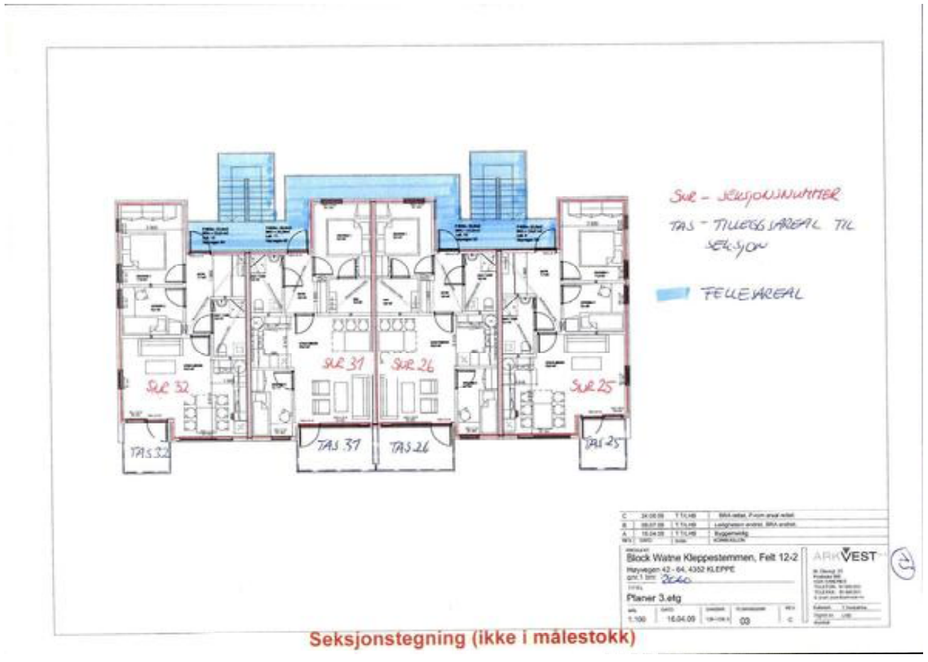

Seksjonstegning (ikke i målestokk)







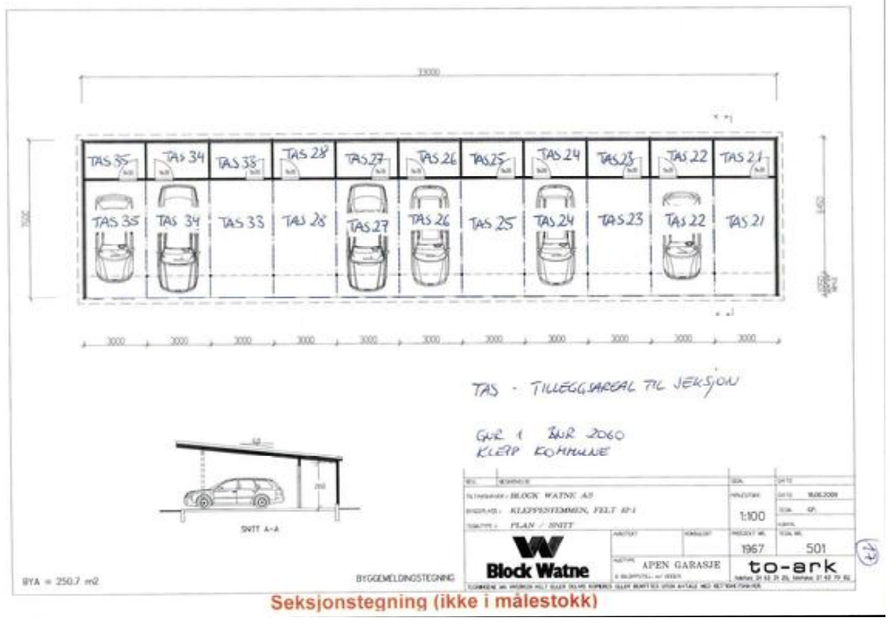

Seksjonstegning (ikke i målestokk)




Seksjonstegning (ikke i målestokk)








Seksjonstegning (ikke i målestokk)

**Klepp kommune**
**SAMFUNN OG KULTUR**

**Solavegen 1**
**4351 Kleppe**
**Tlf 51429800**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gardsnr: | **1** | Bruksnr: | **2060** | Festenr: | | Seksjonsnr: | **27** |
| Adresse: | **Høyvegen 54** | | | Seljar: | **Heidi Christine Bellamey** | | |

## Vatn og avløp

**Offentleg vatn og avløp**

Kommunalt vatn og avløp ☑

**Privat vatn og avløp**

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

## Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 4 153,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 30. mars er på kr 1 539,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 30. september er på kr 2 614,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☑ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **266**

## Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

| | | |
|---|---|---|
| 1. termin | 01.01. – 30.06.2025 | ☑ |
| 2. termin | 01.07. – 31.12.2025 | ☑ |

Denne abonnenten har månedlig fakturering kommunale avgifter. Dermed så har vi ikke kommunale avgifter for hele 2026. Dette er grunnen til det opplyses om komm.avgifter for 2025. Derfor har vi tatt utgangspunktet for 2025. Kommunale avgifter for 2026 – se eget vedlegg.





# Sameiet Høyvegen 2-78



## Innkalling til årsmøte 2026

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Høyvegen 2-78.

**Hvem kan delta på årsmøtet?**
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.





## Mandag 01.06.2026, kl. 17:00

Ute på fellesområdet (Garasjen hvis dårlig vær)

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Nye ordensregler

6 Kameraovervåking av heis i høyblokk

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for to år
- 7.2 Valg av styremedlem for to år
- 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Høyvegen 2-78

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forretningsfører:**
Det ble besluttet at vi bytter forretningsfører fra Bate til Viden i august. Dette grunnet noe lavere kostnader samt at Viden gir økt fleksibilitet mtp. ulike tjenester og avtaler. Styret fikk et generelt godt inntrykk av Viden ved møte og andre sameier i området har gjort samme bytte.

**Vedlikehold ventilasjon:**
Bate har endret sin tolkning av lovverket angående vedlikeholdsansvar for ventilasjonsanlegg og uttaler nå at sameiet har ansvar for dette. Styret vil forholde seg til ny tolkningsuttale fra Bate.

Etter at forretningsfører er byttet til Viden vil styret undersøke om det vil være gunstig med felles serviceavtale.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Nye ordensregler

Ordensreglene inneholder kontaktinformasjon til styret som er utdatert. Dette er heller ikke nødvendig med digital plattform. Dette er derfor tatt ut.

Det er gjort mindre rettinger og endringer av skrivefeil, formuleringer og oppsett.

Tidligere regel om at det ikke er tillatt med radio/musikk utendørs er foreslått fjernet. Dette vil da gå under generelle regler som stilletid og at musikk o.l. ikke skal være til sjenanse for naboer.

Det er foreslått ny regel om at naboer skal informeres om det planlegges fest, støyende arbeider o.l.

De som ønsker at nye ordensregler godkjennes stemmer FOR forslag til vedtak. De som ikke ønsker dette stemmer MOT forslaget.

**Forslag til vedtak:** Vedlagte ordensregler godkjennes og erstatter tidligere ordensregler fra 2014.



## 6. Kameraovervåking av heis i høyblokk

Det har vært vedvarende utfordringer med tilgrisning/herværk av heis i høyblokk. Et mulig tiltak er kameraovervåking inne i heis. Dette må settes opp av elektriker, Schindler kan bistå med oppkobling av strømuttak fra heisen.

Pris er ikke undersøkt enda, men det vil trolig koste litt.

Pga. personvern er det nødvendig med 2/3 flertall for endelig godkjenning. Styret vil måtte utarbeide rutiner for datahåndtering ihht. gjeldende personvernslovgivning.

De som ønsker at styret undersøker går videre med arbeid for å innhente pris for kameraovervåking stemmer FOR forslag til vedtak. De som ikke ønsker dette stemmer MOT forslaget.

**Forslag til vedtak:** Styret tar kontakt med elektriker for befaring og pris på kameraovervåkning.

Det avholdes ekstraordinært digitalt møte for å godkjenne tiltaket etter pris er innhentet.

Kameraovervåking vil bekostes av budsjett til høyblokk. Det vil undersøkes om låneopptak er nødvendig for finansiering.

**Styrets innstilling:** (Ved eventuelt vedtak oppdateres vedtektene med informasjon om kameraovervåkning på årsmøtet 2027)

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder for to år

Einar Hetland ønsker ikke å fortsette som styreleder. Vi trenger derfor ny styreleder.

**Forslag til vedtak:** Jonatan Tungland Andersson velges som styreleder for to år.

### 7.2 Valg av styremedlem for to år

Irene Knutsen sitt verv går ut. Hun stiller til gjenvalg for to nye år.
Tore Ueland har ett år igjen av sitt verv.

**Forslag til vedtak:** Irene Knutsen velges som styremedlem for to år.

### 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vi trenger to varemedlemmer til styret. En person har meldt seg som interessert.

**Forslag til vedtak:** Christian Fjermestad og _____
velges som varamedlem i ett år.

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 1 035 696 | 994 764 | 1 175 077 |
| Tillegg felleskostnader | | 40 044 | 64 544 | 40 044 |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm | | 46 332 | 38 610 | 46 332 |
| Lading el-bil | | 10 488 | 7 206 | 10 000 |
| **Sum Inntekter** | | **1 132 560** | **1 105 124** | **1 271 453** |
| **Kostnader** | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 1 | 68 460 | 68 460 | 68 459 |
| Forretningsførerhonorar | | 86 269 | 82 008 | 90 324 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 10 913 | 975 | 8 980 |
| Revisjonshonorar | 2 | 10 125 | 9 579 | 12 500 |
| Drift og vedlikehold | 3 | 207 792 | 235 663 | 325 700 |
| TV og/eller internett | | 46 332 | 46 332 | 46 332 |
| Forsikringer | | 162 077 | 142 799 | 202 596 |
| Kommunale avgifter | | 146 690 | 115 866 | 157 433 |
| Energi/strøm | | 46 542 | 42 912 | 45 000 |
| Administrasjonskostnader | | 8 105 | 11 916 | 17 834 |
| **Sum kostnader** | | **793 305** | **756 511** | **975 158** |
| **Driftsresultat** | | **339 256** | **348 614** | **296 295** |
| **Finansielle poster** | | | | |
| Renteinntekter | | 24 257 | 15 890 | 20 000 |
| Rentekostnader | | 20 185 | 23 024 | 35 000 |
| **Netto finanskostnader** | | **-4 071** | **7 134** | **15 000** |
| **Resultat** | 4 | **343 327** | **341 479** | **281 295** |





| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 8 409 | 7 016 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 101 306 | 81 039 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 222 847 | 578 592 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 332 562** | **666 647** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 332 562** | **666 647** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 648 586 | 305 259 |
| **Sum egenkapital** | **5** | **648 586** | **305 259** |
| **Gjeld** | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 6 | 550 000 | 247 725 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **550 000** | **247 725** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 1 699 | 1 670 |
| Leverandørgjeld | | 119 810 | 97 072 |
| Påløpne renter | | 867 | 195 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 600 | 14 725 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **133 976** | **113 662** |
| **Sum gjeld** | | **683 976** | **361 387** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 332 562** | **666 647** |

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Einar Hetland | Irene Knutsen | Tore Ueland |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |





## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 60 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 8 460 |
| **Sum personalkostnader** | **68 460** | **68 460** |

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 60 115 | 82 230 |
| 6630 Vedlikehold uteområde | 84 066 | 91 415 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 1 657 | 1 319 |
| 6730 Teknisk rådgivning | 0 | 6 706 |
| 6780 Drifts- og serviceavtaler | 60 746 | 53 993 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 1 208 | 0 |
| **Sum** | **207 792** | **235 663** |

## Note 4 - Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **ARBEIDSKAPITAL** | | |
| **Resultat** | **343 327** | **341 479** |
| Opptak av lån | 550 000 | 0 |
| Avdrag på lån | -247 725 | -111 222 |
| **Endring arbeidskapital** | **645 602** | **230 258** |
| **Omløpsmidler** | **1 332 562** | **666 647** |
| **Kortsiktig gjeld** | **133 976** | **113 662** |
| **Arbeidskapital** | **1 198 586** | **552 985** |





## Note 5 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.25 | Årets resultat | Regnskap 31.12.24 |
|---|---|---|---|
| Sameiekapital, seksjonseiere | -354 635 | 178 663 | -533 298 |
| Sameiekapital, andre | 1 003 221 | 164 664 | 838 557 |
| **Sum Egenkapital** | **648 586** | **343 327** | **305 259** |

## Note 6 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Dnb Bank ASA** | **Dnb Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Vedlikehold | Vedlikehold |
| **Lånenummer:** | **15161503115** | **16365190651** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2025 | 2022 |
| Rentesats: | 6.39 % | 6.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2029 | 23.12.2025 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 550 000 | 568 453 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 247 725 |
| Avdrag i perioden: | 0 | 247 725 |
| Opptak i perioden: | 550 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **550 000** | **0** |

Lånet er fordelt på seksjonene i Høyblokk etter sameiebrøken.

## Avdelingsregnskap

| | Høyblokk | Lavblokk og rekkehus | Total |
|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | |
| Innbetalt felleskostnader | 580 836 | 454 860 | 1 035 696 |
| Tillegg felleskostnader | 40 044 | 0 | 40 044 |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm | 23 760 | 22 572 | 46 332 |
| Lading el-bil | 10 488 | 0 | 10 488 |
| **Sum Inntekter** | **655 128** | **477 432** | **1 132 560** |
| **Kostnader** | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 32 067 | 36 393 | 68 460 |
| Forretningsførerhonorar | 40 408 | 45 861 | 86 269 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | 9 883 | 1 030 | 10 913 |
| Revisjonshonorar | 4 743 | 5 382 | 10 125 |
| Drift og vedlikehold | 161 816 | 45 976 | 207 792 |
| TV og/eller internett | 23 760 | 22 572 | 46 332 |
| Forsikringer | 75 917 | 86 160 | 162 077 |
| Kommunale avgifter | 68 710 | 77 980 | 146 690 |
| Energi/strøm | 46 542 | 0 | 46 542 |
| Administrasjonskostnader | 3 796 | 4 309 | 8 105 |
| **Sum kostnader** | **467 641** | **325 663** | **793 305** |
| **Driftsresultat** | **187 487** | **151 769** | **339 256** |
| **Finansielle poster** | | | |
| Renteinntekter | 11 362 | 12 895 | 24 257 |
| Rentekostnader | 20 185 | 0 | 20 185 |
| **Netto finanskostnader** | **8 824** | **-12 895** | **-4 071** |
| **Resultat** | **178 663** | **164 664** | **343 327** |



Resultat og balanse med noter for Sameiet Høyvegen 2-78.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Høyvegen 2-78**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Einar Hetland (sign.) | 04.05.2026 |
| Styremedlem | Irene Knutsen (sign.) | 04.05.2026 |
| Styremedlem | Tore Ueland (sign.) | 03.05.2026 |

**KPMG AS**
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Høyvegen 2-78

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Høyvegen 2-78 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

R R

*P ve e av KPMG S*
*Ser e er ba d. _ba d*
*P . . .*
*UTC*

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Informasjon fra styret

## Om Sameiet Høyvegen 2-78

Sameiet Høyvegen 2-78 ligger i Klepp kommune og består av 39 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997129520.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Einar Hetland
Styremedlem, Irene Knutsen
Styremedlem, Tore Ueland
Varamedlem, Christian Fjermestad
Varamedlem, Hanne Larsen Grude

## Styrets arbeid i perioden

**Styremøter:**
I løpet av perioden har styret gjennomført 8 styremøter og behandlet 9 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

**Forretningsfører:**

Det ble besluttet at vi bytter forretningsfører fra Bate til Viden i august. Dette grunnet noe lavere kostnader samt at Viden gir økt fleksibilitet mtp. ulike tjenester og avtaler. Styret fikk et generelt godt inntrykk av Viden ved møte og andre sameier i området har gjort samme bytte.

**Dugnad:**

Det ble utført dugnad i mai med godt oppmøte. Det ble gjort vedlikehold/rydding av uteområder, søppelboder og garasjeport.

**Belysning carporter:**

Grunnet henvendelser om lite belysning i carporter ble det besluttet å sette opp belysning med skumringssensor på carporter. Dette ser ut til å fungere godt.

**Ventilasjon:**

Bate har informert om at de har endret tolkningen av lovverket. De uttaler at sameiet er ansvarlig for vedlikehold av ventilasjonsanlegg i hver boenhet. Styret vil følge dette opp med ny forretningsfører og vurdere behov for fellesavtaler samt ta høyde for dette i nytt budsjett.

**Heis:**

Det er problemer med tilgrising/herværk av heis. Det er sendt ut melding på e-post og som brev til seksjonseiere i høyblokk, uten at dette ser ut til å ha hjulpet. Styret vurderer derfor kameraovervåking som mulig tiltak.

**HMS-arbeid:**

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte

boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

## Styrets planer fremover

**Heis:**

Vurdere kameraovervåking som tiltak mot tilgrising/herværk av heis. Dette må godkjennes med 2/3 flertall av sameiet.

**Rekkehus:**

Følge opp problem med mus i vegger/konstruksjon. Vurdere slitasje på dører/vinduer og behov for tiltak.

**HMS-arbeid:**

Ta kontroll av lekeutstyr på fellesområder

## Forsikringsavtale

Sameiet Høyvegen 2-78 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562545.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2026





# Ordensregler for Sameiet Høyvegen 2-78

## 1. Formålet med ordensreglene

Ordensreglene er vedtatt på sameiemøte den 01.06.2026. Reglene kan kun endres på et nytt sameiemøte.

Sameiet har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre ved hensynsfull adferd ovenfor naboer og fellesskapets eiendeler. Lojal oppfølging av ordensreglene er ditt helt vesentlige bidrag til et godt bomiljø.

Styret kan gi pålegg til den enkelte sameier om å følge opp eller utbedre forhold som er i strid med ordensreglene.

For enkelhet brukes i disse ordensreglene begrepet beboer. Begrepet inkluderer både sameier, den/de som bor i boenheten og de som gis adgang til boenheten/fellesarealer (f.eks besøkende).

## 2. Generelt

Sameiets ordensregler er veiledende i “god naboskikk” og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller til sjenanse for øvrige beboere.

Av sameiets vedtekter fremgår det at enhver beboer plikter å overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av sameiet. Hver beboer har ansvar for å påse at den/de som bebor denne seksjonen, og de som av beboer gis adgang til boenheten og/eller fellesarealer, er informert om og overholder ordensreglene.

Eventuelle brudd på ordensreglene forutsetter i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem tas forhold opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Dersom beboer ikke følger opp gitt pålegg anses det som et brudd på vedtektene, og paragraf 13-2 i disse kan da tre i kraft.

## 3. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boenheten, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0800 på hverdager. I helgene og på offentlige høydager skal det være ro mellom kl. 2400 og 0800.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er minst mulig sjenanse for naboene.

Dersom du skal pusse opp, holde fest eller utføre lignende støyende aktiviteter, skal naboer informeres i forkant.

Musikk, radio, TV og lignende skal innstilles slik at det ikke sjenerer naboer.

## 4. Utvendig bruk

Vi ønsker å beholde et arkitektonisk helhetlig uttrykk og ivareta beboernes sikkerhet. Styret må derfor godkjenne alle forandringer som påvirket byggets utseende, som f.eks. maling, skilt, banner, antenner, gulvbekledning og lignende.

Grilling er tillatt så fremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling.

Klesvask skal ikke være til sjenanse for naboer.

Hver boenhet plikter å holde sin enhet ryddig og velstelt til enhver tid.

## 5. Avfallshåndtering

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall kun legges i tiltenkte dunker. Avfall skal kildesorteres og legges i avfallsdeponiene i bod for avfall, dette ihht. regler gitt av kommunen.

Det er ikke tillatt å legge søppel ved avfallsdeponier. Søppel av større volum eller søppel som ikke kan karakteriseres som forbrukssøppel skal den enkelte selv kjøre til godkjent mottaksplass (f.eks søppel i forbindelse med flytting, elektroniske artikler, møbler, interiørartikler osv).

Påse at kastet søppel/papir ikke forhindrer at lokk på avfallsdeponier lukkes helt da dette vil føre til at deponiene ikke blir tømt.

## 6. Gangveier, lekeplasser og grøntareal

Beboere skal bidra til et presentabelt boområde ved å holde det ryddig og ikke forsøplet.

Rømningsveier skal ikke blokkeres.

Sigarettsneiper og snus osv. skal ikke kastes på sameiets uteareal.

Beboere oppfordres til å delta på snømåking for hele sameiet, og hjelpe dem som har vanskeligheter for denne type arbeid.



Sameiet gjennomfører i regi av styret to felles dugnadsaktiviteter i året hvorpå hver boenhet er oppfordret til å delta.

## 7. Innvendige fellesareal

For å få best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Videre er det viktig i størst mulig grad å redusere brannfare. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i felles trappeoppganger, rom/boder, parkeringsanlegg eller sluser som ikke naturlig hører til området.

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen form for utsmykning på fellesarealer. Aktiviteter som fører til skade eller tilgrising av fellesarealer er ikke tillatt.

Beboere skal holde egne boder rene. Det er strengt forbudt å lagre selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller i eiendommene for øvrig.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer eller i nærheten av ventilasjonsinnsug. Heisanlegg skal vedlikeholdes ihht. gjeldende regler for heisanlegg. Utgiftene som omfatter heisanlegg dekkes av boenhetene i den relevante blokken.

## 8. Husdyr

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke bruker sandkasser, blomsterbed eller lignende til toalett. Lekeplasser skal skjermes spesielt med hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute så skal plastpose benyttes. Styret har anledning til å nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler da dette tiltrekker skadedyr.

Oppdages skadedyr i boenheter eller i fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av f.eks rotter, mus og kakkelakker. Styret skal informeres omgående.

## 9. Sikkerhet

Utgangsdører anbefales ikke å stå åpne uten tilsyn.

Det er ikke tillatt å flytte, fjerne eller demontere branndetektorer i egen boenhet eller fellesareal. Hvis dette ikke overholdes, medfører dette erstatningsansvar.

## 10. Parkering

Sameiets boenheter har egen tildelt parkeringsplass. De øvrige parkeringsplassene er for besøkende og skal ikke nyttes av beboere for parkering av bil nr. 2, firmabil, tilhengere,

campingvogn, uregistrerte kjøretøy, og lignende. Overtredelse vil kunne føre til borttauing på eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere på ikke oppmerket område.

## 11. Vedlikehold og skade på sameiets eiendom

All vedlikehold av sameiets eiendom dekkes av sameiets beboere så frem ikke noe annet er bestemt.

Når skade på sameiets eiendom eller eiendel kan føres tilbake til en bestemt person, voksen eller barn, vil vedkommende/foresatt bli stilt ansvarlig for skaden.

## 12. Henvendelse til styret

All henvendelse til styret skal skje skriftlig. Enten gjennom sameiet sin elektroniske portal, e-mail til en av styrets medlemmer eller brev.



# FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

| | |
|---|---|
| Selskapets navn | |
| Org.nr. | |
| Signaturberettiget | |
| Fullmakt gis til : | |
| Navn | |
| Fødselsdato | |
| Adresse | |
| Telefonnr | |

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr. /andelsnr. | Kommune |
|---|---|---|
| | | |

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

| Sted | Dato |
|---|---|
| | |

_____



**Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre.

Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Høyvegen 2-78 tirsdag 10.06.2025 kl. 17:00 - Ute i fellesområdet (garasjen om dårlig vær).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Stian Hovland

**Vedtak:**

Stian Hovland ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av sekretær

Eva Helene Løberg

**Vedtak:**

__Eva Helene Løberg_____ ble valgt til sekretær.

### 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Eva Helene Løberg

**Vedtak:**

Eva Helene Løberg ble valgt til å signere protokollen.

### 1.4 Registrering av frammøtte

**Vedtak:**

8 seksjonseiere & vaktmester Einar Hetland stilte til møte.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Markiser

Søknad om å få montert markiser til leilighetene

**Vedtak:**

For å opprettholde fasade skal seksjonseiere bli enige på årsmøtet om hvilken type markise vi skal bruke og hvilken farge markisene skal ha.

Arbeid skal ikke utføres selv, men være utført av en godkjent montør.

Det foreligger et tilbud fra Fasadeprodukter om en sameieavtele med gode betingelser.

Styret jobber videre med dette og henter inn evt. andre tilbud fra flere aktører.



Saken tas så videre med seksjonseiere.

## 3. valg

### 3.1 Valg av leder for 1 år

Einar Hetland & Stian Hovland stilte til valg.

**Vedtak:**

Einar Hetland ble valgt til styremedlem.

### 3.2 Valg av et styremedlem for 2 år

Tore Ueland stilte til valg

**Vedtak:**

Tore Ueland ble valgt inn som styremedlem

Klepp 10.06.2025

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Høyvegen 2-78

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Stian Hovland (sign.) | 19.06.2025 |
| Sekretær | Eva Helene Løberg (sign.) | 21.06.2025 |
| Protokollvitne | Eva Helene Løberg (sign.) | 21.06.2025 |

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET HØYVEGEN 2-78

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold


1 Navn ..... 3

1-1 Navn og opprettelse ..... 3

1-2 Hva sameiet omfatter ..... 3

2 Rettslig råderett ..... 3

2-1 Rettslig råderett ..... 3

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ..... 3

3-1 Rett til bruk ..... 3

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ..... 4

3-3 Ordensregler ..... 4

4 Parkering ..... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser ..... 4

4-2 Rettslig disposisjonsrett ..... 4

4-3 Vedlikehold ..... 4

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ..... 4

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ..... 4

5 Vedlikehold ..... 5

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ..... 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ..... 5

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ..... 6

6-1 Felleskostnader ..... 6

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ..... 6

6-3 Heftelsesform ..... 6

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ..... 6

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ..... 6

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ..... 7

8 Styret og dets vedtak ..... 7

8-1 Styret - sammensetning ..... 7

8-2 Styrets oppgaver ..... 7

8-3 Representasjon og fullmakt ..... 7

9 Årsmøtet ..... 7

9-1 Myndighet ..... 7

9-2 Tidspunkt for årsmøtet ..... 7

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ..... 8

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ..... 8

9-5 Møteledelse og protokoll ..... 8

9-6 Stemmerett og fullmakt ..... 8

9-7 Beslutninger på årsmøtet ..... 8

10 Elektronisk kommunikasjon ..... 9

11 Ugildhet og mindretallsvern ..... 9

11-1 Ugildhet ..... 9

11-2 Mindretallsvern ..... 10




# 1 Navn

## 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Høyvegen 2-78. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.12.10.

## 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 2060 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser
- parkeringsplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

# 2 Rettslig råderett

## 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

# 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

## 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 39 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 19 som tilleggsareal
- 20 som fellesareal

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Deler av parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

De parkeringsplassene som befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne





vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

# 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

## 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- Kostnader ved heis fordeles mellom beboere i blokk som heis er tilknyttet til
- Kostnader ved maling av blokk 1, rekkehus og blokk 2, dekkes av de respektive beboerne i disse enhetene.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

# 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

## 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.





## 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

# 8 Styret og dets vedtak

## 8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

## 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## 8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

# 9 Årsmøtet

## 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

## 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2019 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:  styret.hoyvegen@hotmail.com

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

## 11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**Klepp kommune**
**LOKAL UTVIKLING**

**Postboks 25**
**4358 Kleppe**
**Tlf 51 42 98 00**

Block Watne AS
Morenefaret 1

4340 BRYNE

| *Arkivsaksnr* | *Løpenr* | *Arkivkode* | *Avd/Sek/Saksh* | *Dykkar ref:* |
|---|---|---|---|---|
| 09/1164-12 | 4077/11. | GNR 01/2060 | LU/LU/OAN | 10.02.2011 |

**BOLIGBYGG MED 12 BOENHETER - 1/2060 - BLOCK WATNE AS**
**FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 11.02.2011.
Igangsettingstillatelse er gitt 16.11.2009.

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Boligbygg med 12 boenheter.* |
| *Byggested:* | *Høyvegen 42-64, 4352 KLEPPE* |
| *Tiltakshaver:* | *Block Watne AS* |
| *Ansvarlig søker:* | *Block Watne AS* |

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 21-10).

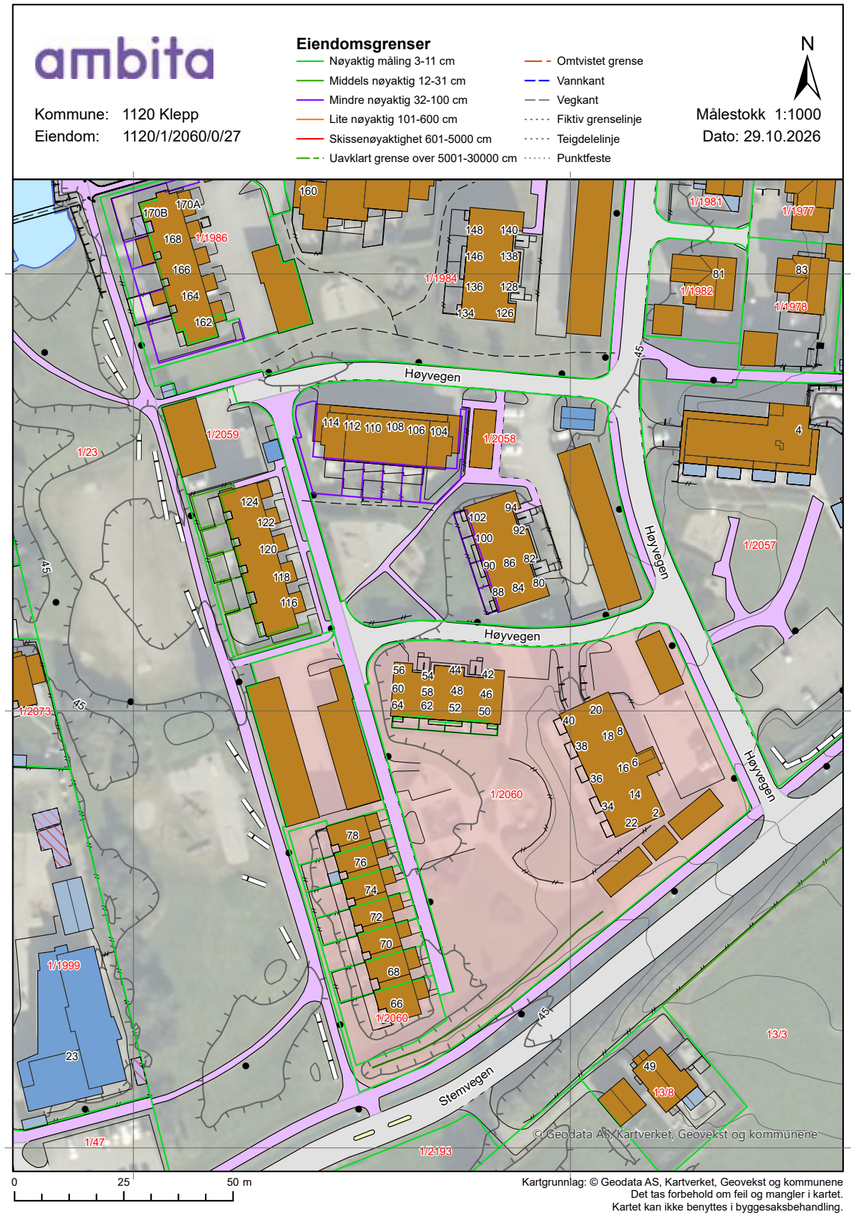
Klepp kommune, 15.02.2011

Oddvar Anfindsen
Avd.ing.

Kopi:

Folkeregisteret og merkantil

| **Postadresse** | **Besøksadresse** | **Tlf Lokal utvikling** | **Telefax Lokal utvikling** | **e-post:** |
|---|---|---|---|---|
| Postboks 25<br>4358 Kleppe | Rådhuset<br>Solavegen 1 | 51 42 97 50 | 51 42 97 62 | **postmottak@klepp.kommune.no** |


ambita
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2060/0/27
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2026
Høyvegen
Sternvegen
1/2060
1/2059
1/2058
1/2057
1/2073
1/2193
1/1999
1/1984
1/1986
1/1981
1/1982
1/1977
1/1978
1/23
1/47
13/3
13/8
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Vedlegg


ambita
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2060/0/27
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2026
Høyvegen
Sternvegen
1/2060
1/2059
1/2058
1/2057
1/2073
1/2193
1/1999
1/1984
1/1986
1/1981
1/1982
1/1977
1/1978
1/23
1/47
13/3
13/8
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

**Tegnforklaring**

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





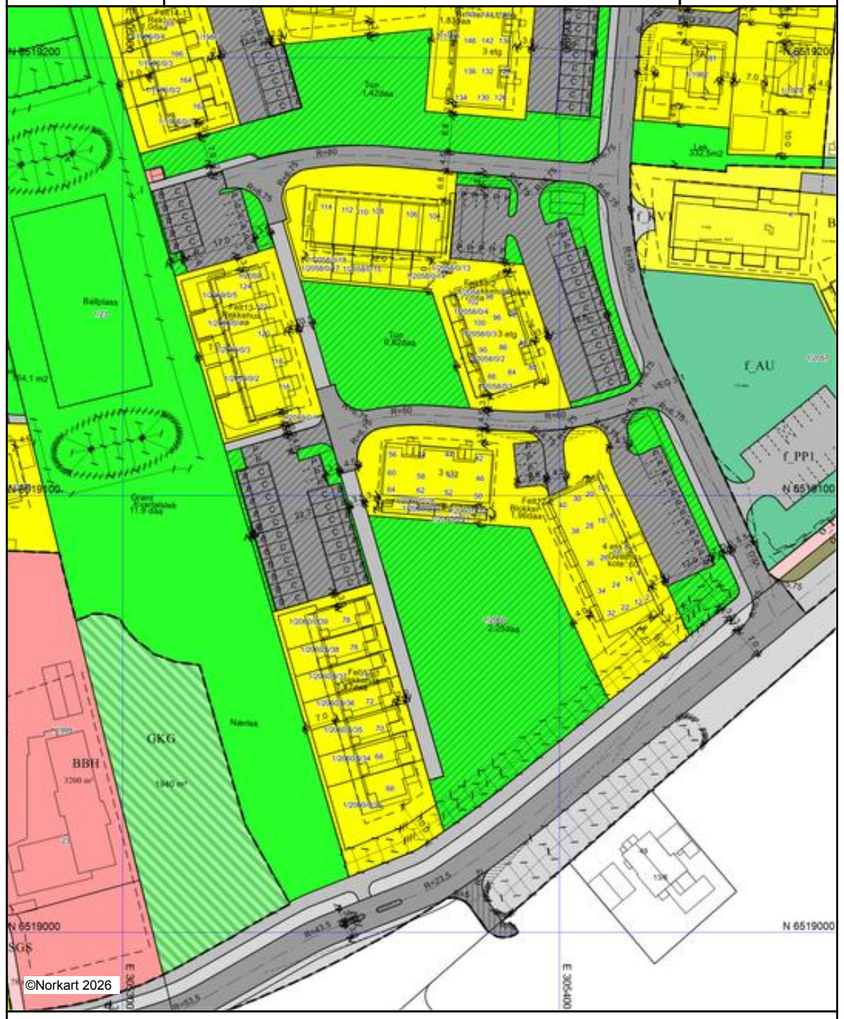
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2060/0/27
Adresse: Høyvegen 54
Dato: 29.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**








**Klepp kommune**
**LOKAL UTVIKLING**

**Postboks 25**
**4358 Kleppe**
**Tlf 51429750**

| *Saksnr* | *Løpenr* | *Arkivkode* | *Avd/Sek/Saksh* | *Dykkar ref* |
|---|---|---|---|---|
| 04/93-89 | 13692/06 | L12 | LU/LU/EIB | |

**REGULERINGSBESTEMMELSER KLEPPESTEMMEN**
**Datert 18.08.04, vedtatt 18.04.05 i kommunestyret, sak 07/05, endret 10.05.2006, jf delegert sak 184/06, sist endret 11.08.2006, jf delegert sak 360/06**

## § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger og grøntareal, samt etablering av nytt kapasitetssterkt kryss og vegsystem.

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Planavgrensing
Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2.2 Frisiktsoner
Innenfor viste frisiktsoner skal det være fri sikt i 0,5m høyde over tilstøtende vegers nivå. Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under dette nivå.

§ 2.3 Trafokiosker
Trafokiosker kan plasseres i grøntområdene. Endelig plassering skal fastsettes i tekniske planer.

§ 2.4 Garasjer
Garasje plassert langs vegen skal ha en avstand på min. 2 m. Er det vist egen byggegrense for garasjeplassering gjelder denne foran 2 m regelen. Der planen viser annen byggegrense for garasjeplassering på 1,3 m, skal takfoten ikke være nærmere regulert vegkant enn 1,0m.

Garasje plassert vinkelrett på vegen skal ha en avstand på min. 5 m til vegkant.

§ 2.5 Parkering
For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus skal det være 2 p-plasser pr. boenhet.
For firemannsbolig og blokkbebyggelse skal det være minimum 1 p-plass pr boenhet og ½ p-plass som felles(gjeste-)parkering.

§ 2.6
Formingsveileder
I forbindelse med planlegging og byggesøknad for første delfelt skal det utarbeides en formingsveileder for område vest og en for område øst for grøntdraget.
Formingsveilederen skal gi en beskrivelse av utforming, detaljering, materialbruk, farger osv.
Formingsveileder skal godkjennes av Klepp kommune.

**e-post: postmottak@klepp.kommune.no - http://www.klepp.kommune.no**

## § 3.0 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

**Generelt**
Parkeringskjeller under blokkbebyggelse medregnes ikke ved beregning av BRA.
Heis-/trappehus tillates å overskride de fastsatte høgdebestemmelsene.
For alle feltene unntatt eneboligene skal det ved byggesøknad utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser felles parkering, evt. søppeloppstilling, grøntarealer m.m.

**OMRÅDE VEST FOR GRØNTDRAG – felt 1 - 8**

§ 3.01 OMRÅDE FOR ENEBOLIGER, FELT 1

Tomtene skal bebygges med eneboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40 % av feltets størrelse eks. carport/garasje.

Boliger og garasjer skal i prinsippet plasseres slik som vist på planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Takform skal være saltak med takvinkel på 35 grader +/- 5 grader med møneretning i husets lengderetning. Maks gesimshøyde er 4,5 meter målt fra ferdig gulv første etasje.
Takoppbygg, arker eller tilsvarende, tillates i maksimalt 1/3 av husets lengde.

Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig, kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggforskriftenes krav til brannsikring tilfredstilles.

§ 3.02 OMRÅDE FOR FLERFAMILIEHUS, FELT 1B OG FELT2

Tomtene skal bebygges med firemannsboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40 % av feltets størrelse eks. carport/garasje.

Boliger skal plasseres som vist på planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Takform skal være pulttak med takvinkel på maks 10 grader.
Maks gesimshøyde er 6 meter regnet fra ferdig gulv 1. etasje.

§ 3.03 OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE FELT 2B.

Det skal utarbeides en egen bebyggelsesplan for feltet.
Utnyttelsen settes til BYA = 40 % eks. carport/garasje.
Maksimal gesimshøyde: 6,0 m.
Maksimal mønehøyde: 8 m





§ 3.04. OMRÅDE FOR EKSISTERENDE BEBYGGELSE, REKKEHUS/KJEDEHUS
FELT 3, 5 OG 7.

For eksisterende bebyggelse gjelder:
All ny bebyggelse/fortetting etc. skal skje innenfor de viste byggegrenser.

For ny bebyggelse gjelder:
Feltene skal bebygges med rekkehus/kjedehus.
Boliger og garasjer skal plasseres som vist på planen.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av feltets størrelse eks. carport/garasje.

Takform skal være saltak med takvinkel 35 grader +/- 5 grader eller pulttak. med takvinkel på maks 10 grader. Hvert felt skal ha samme takform.
Maks gesimshøyde er 6 meter og maks mønehøyde er 9 meter. Begge regnet fra ferdig gulv første etasje.

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig, kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggforskriftenes krav til brannsikring tilfredstilles.

§ 3.05 OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE, FELT 4

Feltet skal bebygges med lavblokk på maksimalt 3 boligetasjer.
Maks gesimshøyde settes til 9 meter regnet fra ferdig gulv første etasje.
Takform skal være flatt tak eller pulttak med maksimum 10 graders takvinkel.

Bebygd areal BYA kan være inntil 40 % av tomtens størrelse eks. parkering.

§ 3.06 BYGGEOMRÅDE FOR BARNEHAGE, FELT 8.

På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Ved byggemelding skal det dokumenteres at forskriftene til vegtrafikkstøy overholdes, både utendørs og innendørs.
Eventuelle nødvendige tiltak må synliggjøres og dokumenteres.

**OMRÅDE ØST FOR GRØNTDRAG – Felt 12 - 20**

§ 3.07 FELT 12 – 35-45 BOLIGER

Felt 12-1, vertikaldelte rekkehus langs grøntdrag:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 800 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 12-2:

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m.
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

4 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 12,0 m målt i forhold til topp grunnmur.
Tillatt bruksareal T-BRA = 1800 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.08 FELT 13 – 22-30 BOLIGER

Felt 13-1, vertikaldelte rekkehus langs grøntdrag:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 650 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 13-2:

Vertikaldelte rekkehus med garasje i huskropp:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 9,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 9,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m.
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.09 FELT 14 – 34-42 BOLIGER

Felt 14-1:

Vertikaldelte rekkehus:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 650 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 14-2:

Vertikaldelte rekkehus med garasje i huskropp:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 9,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 9,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

Felt 14-3:

3 etasjes blokk:
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 9,5 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 900 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.10 FELT 15 – 12-18 SENIORBOLIGER

Pulttak med takvinkel 3-7 grader, eller mønt tak med takvinkel 22-27 grader.
Maks gesimshøgde ved pulttak: 6,5 m
Maks gesimshøgde ved mønetak: 6,0 m
Tillatt bruksareal T-BRA = 1800 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.11 FELT 16 – 30-40 BOLIGER

4 etasjes blokker
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde 12,0 m målt i forhold til topp grunnmur
Tillatt bruksareal T-BRA = 3600 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.12 FELT 18 – 6-8 BOLIGER

Blokkbebyggelse tilpasset skrått terreng
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, gesimshøgde skal ikke overstige 9,0 m målt i forhold til nederste etasje.
Tillatt bruksareal T-BRA = 1200 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.13 FELT 19 – 20-26 BOLIGER

Blokkbebyggelse tilpasset skrått terreng
Pulttak med takvinkel 3-7 grader, maks. gesimshøgde skal ikke overstige 12,0 m målt i forhold til golv i nederste etasje.
Tillatt bruksareal T-BRA = 2200 $m^2$, eks. carport/garasje/utebod.

§ 3.14 FELTENE 17 OG 20

Frittliggende boliger
Bebygd areal BYA kan være inntil 30 % av tomtens størrelse eks. carport/garasje/utebod.

Bebyggelsen kan være i 2 etasjer i tillegg til nedgravd kjeller eller sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette for det.
For bygg plassert over kote 60 skal maks. mønehøyde være 7 m over topp grunnmur.
Tomtene 5, 6, 7, 8, 9 og 14 skal være uten sokkeletasje.

Mønte tak med takvinkel 22-30 grader.
Annen takform kan tillates dersom det lages utbyggingsplan for hele eller deler av feltene der valg av takform kan vurderes i en større sammenheng.
Takoppbygg, arker eller tilsvarende, tillates i maksimalt 1/3 av husets lengde.

Grunnflate for garasjer skal ikke overstige 50 $m^2$. For å sikre områdets kvalitet mht. sikt, sol og luft mellom bygninger skal garasjer utføres med flatt tak 0°-5°. Garasjers høgde målt fra ferdig golv skal ikke overstige 3,0 m.

Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig, kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggforskriftenes krav til brannsikring tilfredstilles.

Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det, kan tilleggsleilighet, evt. tomannsbolig tillates. Det forutsettes tilfredsstillende uteplass for begge boliger, samt at krav til parkering kan tilfredsstilles på egen tomt.

§ 3.15 PARKERINGSBESTEMMELSER FOR FELTENE 12 – 20

Ved felles parkeringsløsning (feltene 12, 13, 14, 15, 16, 18 og 19) skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. bolig, hvorav 1 plass i parkeringskjeller eller der planen viser garasje/carport. For hver bolig i feltene 17 og 20 skal det vises plass for én garasje og én biloppstillingsplass.

§ 4 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

I rabatten mellom samlevegen i sør og gang- og sykkelvegen skal det etableres og skjøttes en trerekke for å danne ein kulisse i overgang mellom landbruksområde og bustadområde. Tre skal plantes med maksimalt 15 m mellomrom.

§ 5 FRIOMRÅDER F1 OG F2

Friområdet F1 skal inneholde kvartalslekeplass.
Den brattere del av F2 skal kunne nyttes til akebakke.
Innenfor friområdet F1 kan det opparbeides fordrøyningsbasseng. Rundt bassengets kanter som er brattere enn 1:3 skal det være gjerde.





§ 6 OFFENTLIG LEK

Lekeplasser skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunen.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles grønt/tun skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen og skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk. Lekeplasser skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunen.

§ 8 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 8.1 Tiltak i Jærvegen

a. Før opparbeidelse av boligområdene starter, skal rundkjøring i Rv 44 være ferdig bygd.

b. Før det blir gitt innflyttingstillatelse i de første boligene, skal undergangen under Jærvegen med tilhørende ramper og busslommer være ferdig bygd.

§ 8.2 Opparbeiding av friområde

Friområdet F1 blir gjort ferdig etter hvert som Kleppestemmen blir utbygt.
Fordrøyningsbassenget skal være ferdig før innflytting av 1. bolig, balløkka skal være ferdig seinest 1 år etter 1. innflytting og hele F1 skal være ferdig opparbeid seinest 5 år etter 1. innflytting.

Friområde F2 skal opparbeides fortløpende med tilliggende boligfelt.

§ 8.3 Støyskjermingstiltak langs vegnettet

Støyskjerming langs gang- og sykkelvegen på østsiden av Jærvegen skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av gang- og sykkelvegen.
Støyvoll langs samleveg skal opparbeides samtidig med tekniske anlegg for de enkelte delfelt langs strekningen.

Støyskjermingstiltak skal dimensjoneres slik at krav om maksimalverdi 55 dB(A) foran fasaden blir innfridd for både eksisterande og nye bustader i planområdet.

I forbindelse med byggesøknad skal støykrav dokumenteres og nødvendige tiltak være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 9 FRIGITTE FORNMINNER – KRAV OM UTGRAVINGAR FØR OPPARBEIDING AV FELT 20

Før opparbeiding av delfelt 20 og tilgrensende fri- og veiområde kan ta til, skal arkeologiske utgravingar fastsatt i dispensasjonsvedtak av Riksantikvaren være gjennomført.

Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 1/2060/0/27
Adresse: Høyvegen 54
Dato: 29.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §11-7*
- Bustader - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast*
- Køyreveg - noverande

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

*Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsformål o*
- LNFR-areal - noverande

*Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)*
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bandlegging etter andre lover - noverande
- Bandlegging etter andre lover - framtidig

*Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*
- Faresonegrense
- Bandleggingsgrense noverande
- Mark.agrense
- Kraftleidning

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande

Utskriftsdato: 29.10.2026

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

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1120 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 2060 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 27 |
| **Adresse** | Høyvegen 54, 4350 KLEPPE | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2022001 |
| **Navn** | Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 27.03.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3853/Bestemmelsar%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2019.10.26.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 5 733 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320<br>**KPFare** Flomfare |
| | **Delareal** 7 408 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H190<br>**KPSikring** Andre sikringssoner |
| | **Delareal** 7 408 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |





# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1460 |
| **Navn** | Kleppestemmen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.04.2005 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1318/1_46.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 3 429 m$^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 2 624 m$^2$<br>**Formål** Felles grøntareal |
| | **Delareal** 61 m$^2$<br>**Formål** Frisiktsone |
| | **Delareal** 72 m$^2$<br>**Formål** Felles avkjørsel |
| | **Delareal** 1 282 m$^2$<br>**Formål** Felles parkeringsplass |

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 1, Bruksnr 2060, Seksjonsnr 27 | **Kommune:** | 1120 | Klepp |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Høyvegen 54, gatenr 3340 | **Grunnkrets:** | 205 | Fjogstad |
| (fra bruksenhet) | 4350 Kleppe | **Valgkrets:** | 1 | Klepp |
| | | **Kirkesogn:** | 6030801 | Klepp |
| | | **Tettsted:** | 4585 | Kleppe/Verdalen |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 03.12.2010 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | 14,9 kvm | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 54/2 455 |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | **Areal felles tomt:** | 6 129,2 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.







### Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.09.2015 | Avgiver | 1120/1/23 | -24 363,5 |
| | Matrikkelført: | 18.09.2015 | Berørt | 1120/1/47 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/442 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/939 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/991 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/993 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/995 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/996 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/997 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1098 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1662 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1975 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1976 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1977 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1978 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1979 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1980 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1981 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1982 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1983 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1984 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1985 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1986 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1986/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1986/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1986/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1986/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1986/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/1999 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2053 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2054 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2055 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2056 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2057 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/13 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/14 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/15 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/16 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/17 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2058/0/18 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2059 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2059/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2059/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2059/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2059/0/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2059/0/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/21 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/22 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/27 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/28 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/33 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/34 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/35 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/36 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/37 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/38 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2060/0/39 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2067 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2073 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Berørt | 1120/1/2154 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2193 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2224 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2225 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/13/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/13/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/13/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/21/5 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2285 | 24 363,1 |
| Seksjonering | Forretning: | 27.10.2010 | Avgiver | 1120/1/2060 | -1 279,5 |
| | Matrikkelført: | 09.11.2010 | Berørt | 1120/1/23 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1120/1/2059 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/2 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/3 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/4 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/5 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/6 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/7 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/8 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/9 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/10 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/11 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/12 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/13 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/14 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/15 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/16 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/17 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/18 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/19 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/20 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/23 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/24 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/25 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/26 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/29 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/30 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/31 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/1/2060/0/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/21 | 16,2 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/22 | 14,9 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/27 | 14,9 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/28 | 16,2 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/33 | 305,4 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/34 | 165,2 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/35 | 144,9 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/36 | 144,9 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/37 | 144,9 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/38 | 144,9 |
| | | | Mottaker | 1120/1/2060/0/39 | 166,9 |





**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Høyvegen 54 | Bolig | 53,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 519,0 | Rammetillatelse: | 10.07.2009 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 669,0 | Igangset.till.: | 16.11.2009 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 15.02.2011 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 669,0 | Midl. brukstil.: | 07.12.2010 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 12 |
| Bygningsnr: | 300067632 | | | Antall etasjer: | 3 |

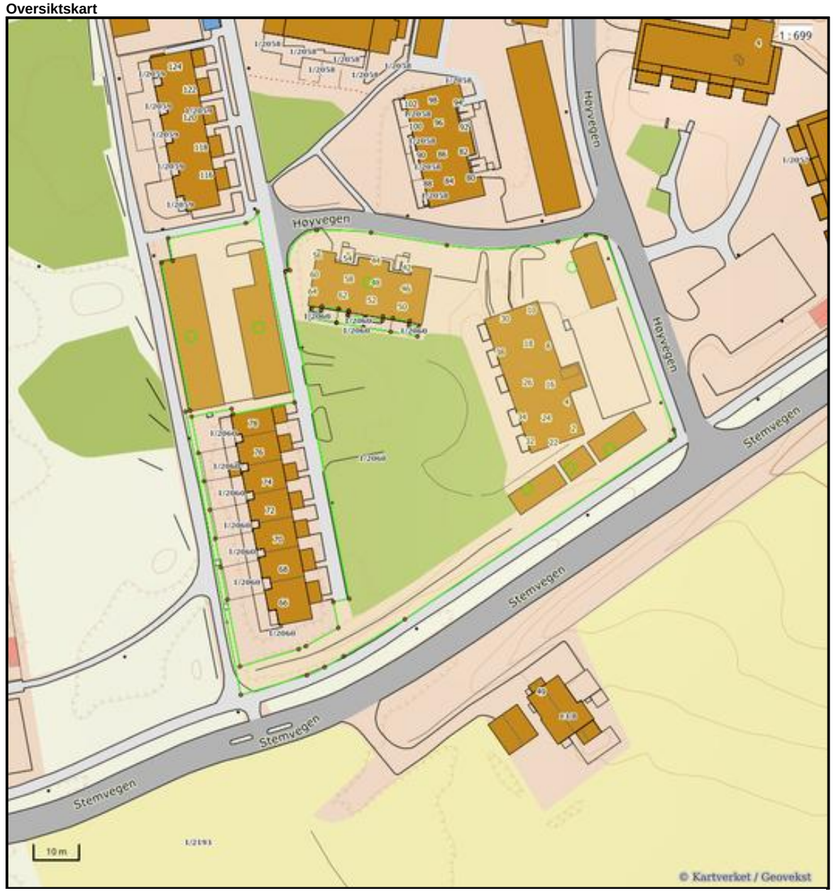
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 4 | | 223,0 | | 223,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 223,0 | | 223,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 223,0 | | 223,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

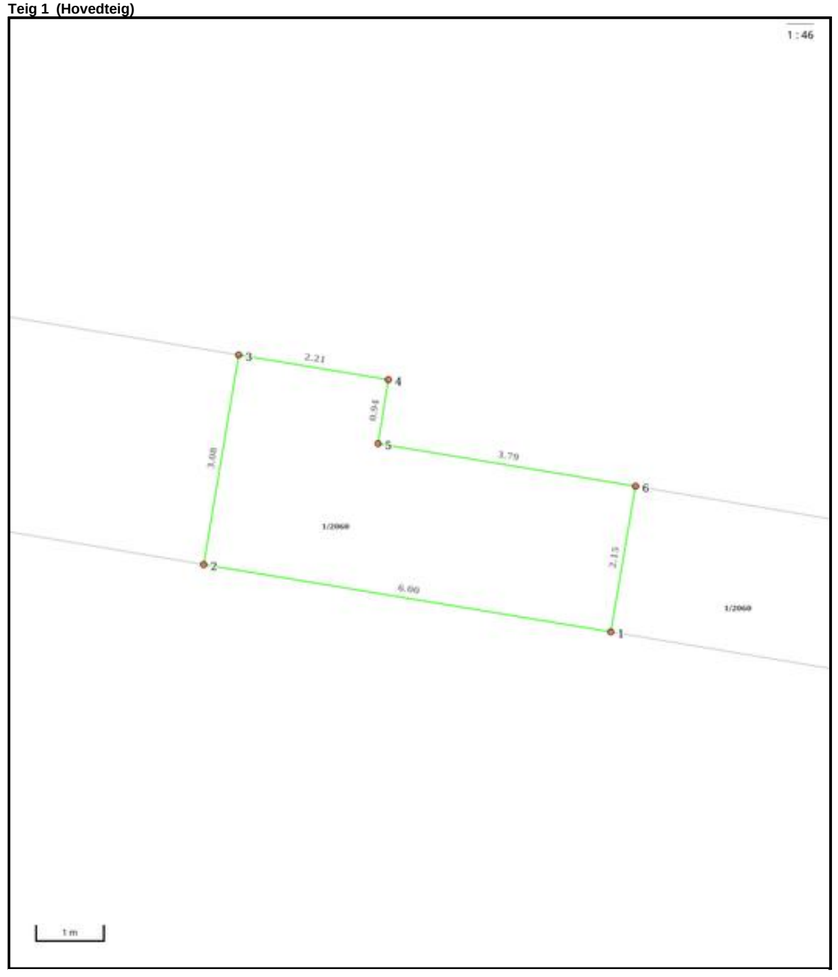








**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 14,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 519 095,25 | 305 371,23 | 6,00m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 519 095,70 | 305 365,25 | 3,08m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 519 098,77 | 305 365,48 | 2,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 519 098,61 | 305 367,68 | 0,94m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 519 097,67 | 305 367,61 | 3,79m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 519 097,39 | 305 371,39 | 2,15m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

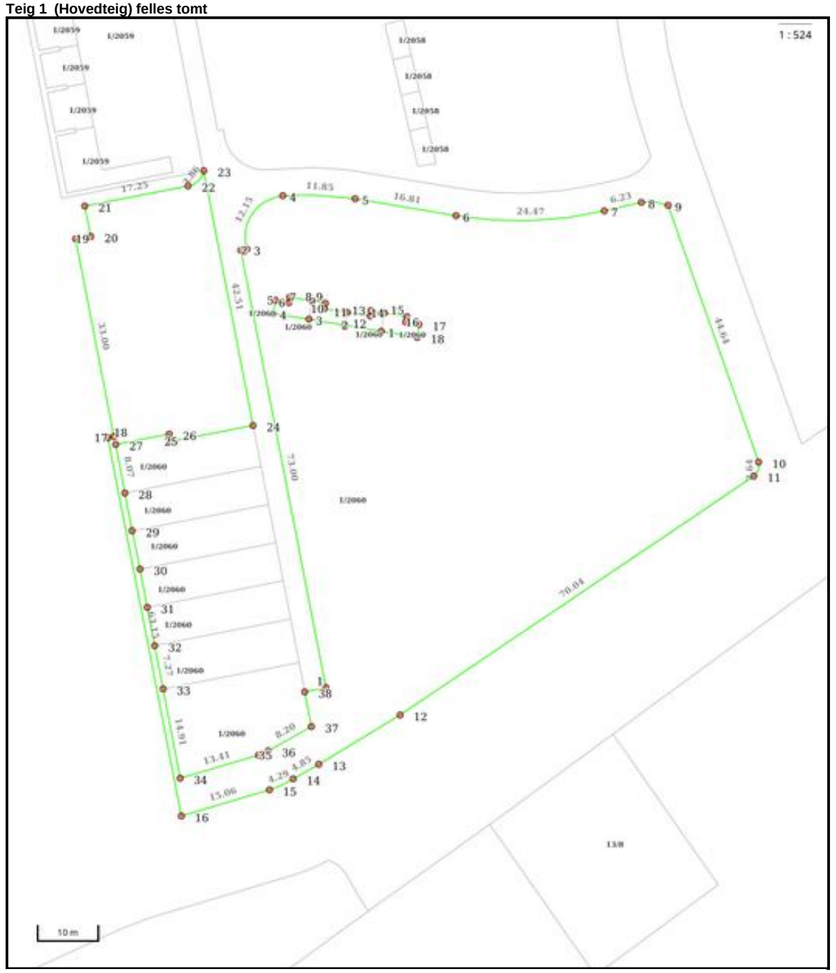
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.







**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



## Areal og koordinater

**Areal:** 6 129,20m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 519 035,82 | 305 373,40 | 73,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 519 105,94 | 305 353,11 | 0,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 519 106,22 | 305 354,06 | 12,15m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 6,75 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 519 115,48 | 305 359,17 | 11,85m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 47,75 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 519 116,06 | 305 370,98 | 16,81m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 519 114,80 | 305 387,74 | 24,47m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -62,25 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 519 117,74 | 305 411,88 | 6,23m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 519 119,69 | 305 417,80 | 4,52m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 6,75 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9 | 6 519 119,61 | 305 422,24 | 44,64m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 10 | 6 519 079,03 | 305 440,83 | 2,64m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 2,00 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 6 519 076,64 | 305 440,28 | 70,04m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12 | 6 519 032,45 | 305 385,94 | 15,58m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 255,53 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13 | 6 519 023,16 | 305 373,43 | 4,85m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14 | 6 519 020,42 | 305 369,43 | 4,29m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 14,01 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 15 | 6 519 018,29 | 305 365,72 | 15,06m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 16 | 6 519 012,73 | 305 351,72 | 63,15m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 17 | 6 519 073,39 | 305 334,17 | 0,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 18 | 6 519 073,67 | 305 335,12 | 33,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 19 | 6 519 105,37 | 305 325,95 | 2,50m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 20 | 6 519 106,06 | 305 328,35 | 5,01m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 21 | 6 519 110,87 | 305 326,96 | 17,25m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 22 | 6 519 115,67 | 305 343,53 | 3,86m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -3,00 | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 23 | 6 519 118,42 | 305 345,85 | 42,51m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 24 | 6 519 077,59 | 305 357,67 | 13,75m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 519 073,77 | 305 344,46 | 1,20m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 519 074,92 | 305 344,13 | 8,99m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 519 072,42 | 305 335,49 | 8,07m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 519 064,67 | 305 337,73 | 6,37m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 29 | 6 519 058,55 | 305 339,50 | 6,37m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 30 | 6 519 052,43 | 305 341,27 | 6,37m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 31 | 6 519 046,31 | 305 343,05 | 6,37m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 32 | 6 519 040,19 | 305 344,82 | 7,27m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 519 033,21 | 305 346,84 | 14,91m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 34 | 6 519 018,89 | 305 350,98 | 13,41m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 519 023,85 | 305 363,44 | 1,65m | Beregnet | 10 | -7,97 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 519 024,61 | 305 364,90 | 8,20m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 37 | 6 519 029,25 | 305 371,66 | 5,83m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 38 | 6 519 034,85 | 305 370,04 | 3,50m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

### Indre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 519 094,80 | 305 377,21 | 6,00m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 519 095,25 | 305 371,23 | 6,00m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 519 095,70 | 305 365,25 | 5,96m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 519 096,15 | 305 359,31 | 2,14m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 519 098,28 | 305 359,48 | 2,24m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 519 098,11 | 305 361,71 | 0,94m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 519 099,05 | 305 361,78 | 3,71m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 519 098,77 | 305 365,48 | 2,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 519 098,61 | 305 367,68 | 0,94m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 519 097,67 | 305 367,61 | 3,79m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 519 097,39 | 305 371,39 | 3,80m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 519 097,10 | 305 375,18 | 0,94m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 519 098,04 | 305 375,25 | 2,21m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 519 097,87 | 305 377,45 | 3,70m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 519 097,59 | 305 381,14 | 0,93m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 519 096,66 | 305 381,08 | 2,24m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 519 096,49 | 305 383,31 | 2,15m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 519 094,35 | 305 383,15 | 5,96m | Beregnet | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

[1] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kartverket

**Attestert kopi av dok.nr. 2010/728249/200**
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 14:48



STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Doknr: 728249 Tinglyst: 24.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Erklæring

Følgende heftelser skal tinglyses på eiendommen gnr 1 bnr 2060 i Klepp kommune:

Klepp kommune org.nr 864 969 682/ Klepp Energi AS org.nr 977 285 712, 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.

Eiendommen har gjerdeplikt mot alle sider.

Oslo, 20.09.2010

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Dortea Gjervik
Økonomisjef

Block Watne AS
org. 968 757 954

Block Watne AS
org. 968 757 954

Iht. fullmakt av Dagfinn Carlsen (Fødselsnr. 230544[redacted]

C:\Users\thomar\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\BF3W5ZIR\Erklæring for tinglysning.doc



Söderberg & Partners | Eiendom

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Høyvegen 54, 4350 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 2060, snr. 27 i Sameiet Høyvegen 2-78, oppdragsnr.: 1210260065
Megler: Britt Fagerland, mobil: 95921585, e-post: fagerland@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



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

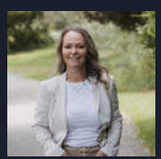
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



**Britt Fagerland**
Eiendomsmegler / Salgssjef
959 21 585
fagerland@proaktiv.no

PROAKTIV

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