

# PROAKTIV

Sentral beliggenhet på Klepp

Tiltalende  
leilighet i  
1. etasje

SMIEVEGEN 48



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# KLEPP

Lys, tiltalende og stor leilighet med sentral beliggenhet!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Smievegen 48, 4350 KLEPPE

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 1, bnr. 1850, snr. 1 i  
Sameiet Kyllingstadparken Felt H

**Prisantydning:** 3.690.000,-

**Omkostninger:** 106.240,-

**Totalpris:** 3.796.240,-

**Kommunale avgifter:** 9.021,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2002

**BRA:** 94 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 89 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkeringsplass i  
lukket garasjeanlegg som er i underetasjen.

**Tomt:** 3708.7 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn, C.

**Rom/soverom:** 3/2

**Etasje:** 1

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.622,-

**Felleskostnader inkl.:**

Inklusiv i felleskostnadene: Vedlikehold  
heis, porter, garasjeanlegg, uteområde,  
renhold fellesområder, revisor, regnskap,  
forsikring og TV-pakke

# INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	158		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmegler:  
**Ann Helen L. Ommundsen**



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

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

## ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

### Din lokale megler

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

kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

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

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige

*Ann Helen L. Ommundsen*

Eiendomsmegler  
**Ann Helen L. Ommundsen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Jæren

### Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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

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!



## 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

Smievegen 48 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet midt i Klepp sentrum. Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde, samtidig som man har umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud i hverdagen.

Fra boligen er det kort gangavstand til butikker, dagligvarehandel, kaféer, treningssenter og øvrige fasiliteter. Jærhagen kjøpesenter ligger i nær avstand og byr på et variert tilbud av butikker, serveringssteder og servicetjenester, noe som gjør hverdagen både enkel og bekvem.

Området har gode kollektivforbindelser med busstilbud i nærheten, med enkel tilgang til blant annet Bryne, Sandnes og øvrige deler av Jæren. For barnefamilier ligger både skoler, barnehager og fritidstilbud i nabolaget. I tillegg er det kort avstand til Klepp Idrettslag og




## OFFENTLIG TRANSPORT

 Fjogstadvegen Linje 58, 59	3 min  0.3 km
 Klepp stasjon Linje L5	7 min  4.3 km
 Stavanger Sola	25 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min  25.7 km









## DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	4 min 
Kiwi Klepp PostNord	9 min  0.7 km

## VARER/TJENESTER

 Jærhagen	13 min 
 Klepp apotek	9 min 

## SPORT

 Klepp fotball Ballspill, fotball, friidrett	5 min  0.4 km
 Toreskogen Ballspill	7 min  0.5 km
 MOVA Klepp	14 min 
 Robust Trening Bryne	11 min 

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Meieriplassen	6 min 
 Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...	9 min 

«Verdifulle kunder fortjener  
verdifull rådgivning.»



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



tilhørende idrettsanlegg, som gir gode muligheter for både organisert og uorganisert aktivitet.




Smievegen 48 tilbyr dermed en meget god kombinasjon av sentral beliggenhet, nærhet til handel og fritidstilbud, samt et etablert og trivelig bomiljø i hjertet av Klepp.

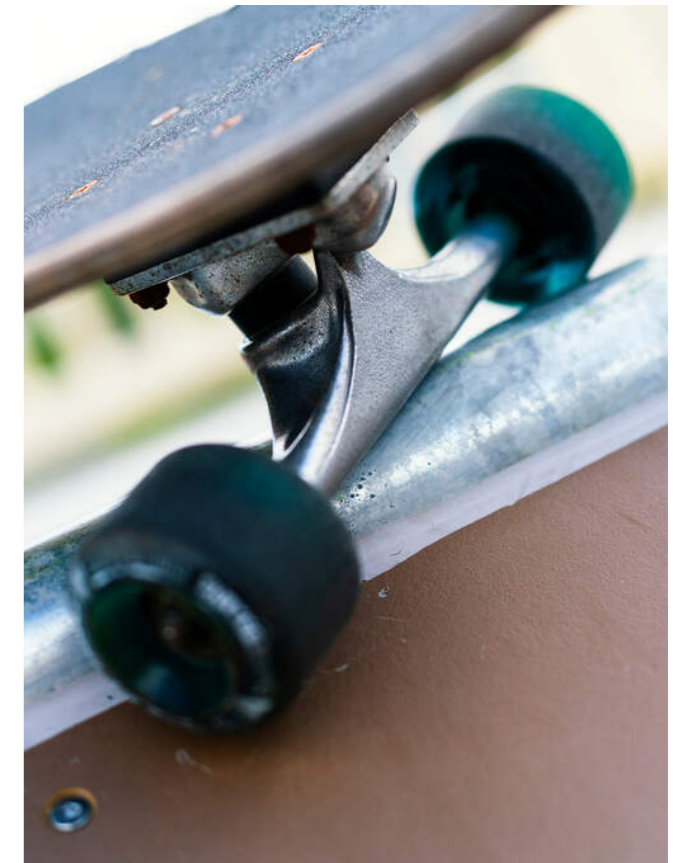
### Bebyggelse

## SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	11 min  0.9 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	21 min  1.7 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	9 min  0.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min  5.1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	13 min  6.1 km

## BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	2 min  0.2 km
Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 87 barn	5 min  0.4 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min  0.9 km



Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

### 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 SMIEVEGEN 48

Vi starter utendørs – boligen har solrik uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Tomtestørrelse

3 708 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet og gjelder for hele gnr. 1 og bnr. 1850.

Asfalterte uteområder, plen, garasjeanlegg for naboblokk og gjesteparkering.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk. Fasader er kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillere er plasstøpt betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket har saltaksform.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3 og 9 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer

Vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales justering av vinduet.

Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert mosegroing mellom betongheller.

Konsekvens/tiltak: Anbefales fjerning av mose og jevnlig vedlikehold for å begrense videre begroing.

- Overflater

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak: Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

- 1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registreres noe krakelering / riss i flisfuger og silikon i dusj.

Konsekvens/tiltak: Riss og krakelering i fuger kan gi økt

## TEKNISK GJENNOMGANG

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



FIN BELIGGENHET I  
1. ETASJE MED ENKEL  
TILKOMST



fuktbelastning på underliggende konstruksjoner over tid. Anbefaler utbedring av slitte / skadde fuger.

- 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.  
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlign tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

- 1. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning  
Det er påvist skader på innredning. Det registreres slitt/sprukket fuge bak servant mot vegg.  
Det registreres svellinger i bunn av servantinnredning.  
Konsekvens/tiltak: Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov.  
Slitte/skadde fuger anbefales utskiftet for å opprettholde funksjon. Manglende tiltak kan føre til at vann trenger ned bak servant innredning.

- 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning  
Det registreres begynnende svellinger under benkeplate ved oppvaskmaskin, samt noen mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder.  
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere egnet aluminiumsfolie/fuktbeskyttelse under benkeplaten over oppvaskmaskin for å redusere fuktpåvirkning. Uten tiltak kan fukt og vandamp over tid medføre ytterligere skade på materialene.

- Vannledninger  
Fordelerskapet er ikke tilgjengelig for kontroll som følge av plassering bak innredning/hyller.

Konsekvens/tiltak: Begrenset tilgjengelighet kan vanskeliggjøre inspeksjon, vedlikehold og oppfølging av eventuelle lekkasjer eller avvik i fordelerskapet. Anbefaler å sikre tilgang til skapet for kontroll og ved behov utbedring av installasjonene.

-Varmtvannstank

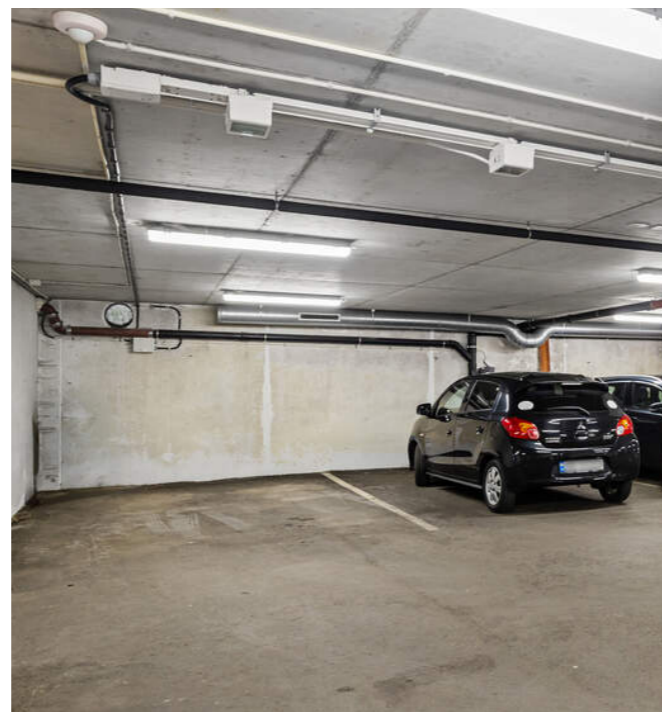
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Dette var normal løsning på installasjonstidspunktet.

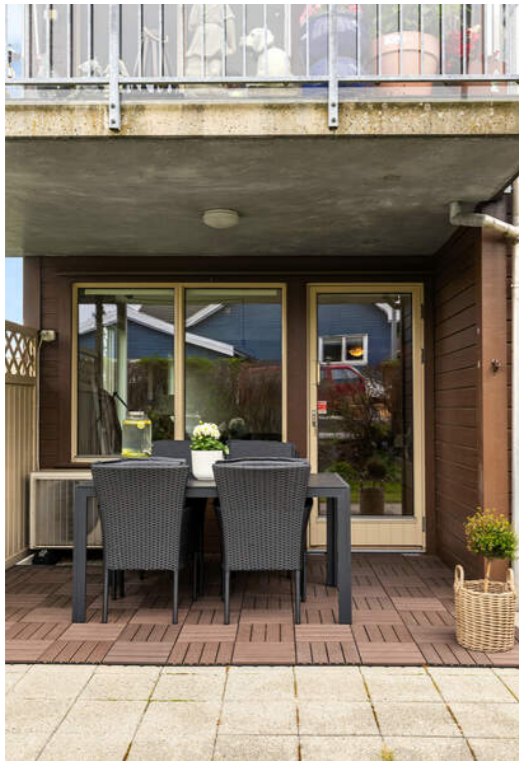
Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsbereider tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.

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

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





## UTEOMRÅDET

Solrikt og trivelig



# VELKOMMEN INN!

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

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 89 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 94 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 18 kvm

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

## Standard

Litt om leiligheten:  
- Romslig og modernisert leilighet beliggende i 1. etasje.  
- 2 gode soverom – med mulighet for å etablere et tredje.  
- Stor og innbydende gang med god plass til garderobeløsning.  
- Åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial atmosfære.  
- God plass til både sofagruppe og spisebord i stuen.  
- Overbygd sørvendt balkong med gode solforhold.  
- Fast parkeringsplass i lukket anlegg, samt tilhørende bod.  
- Støpt betongdekke mellom etasjene gir god lydisolasjon.  
- Heis i bygget for enkel adkomst.  
- Kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg.  
- Her kan man gå til alt man måtte trenge!

## Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.  
Varmekabler i gulv på bad.  
Varmepumpe i stuen.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

## Innhold

1. Etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.

Bod og parkeringsplass i kjeller.



ROMSLIG STUE







LYST OG INNBYDENDE



## SPISEPLASS

God plass til større spisebord ved vindu



# KJØKKEN



# SOVEROM

Det er to soverom i leiligheten.



## HOVEDSOVEROMMET

Hovedsoverommet har dobbel garderobeløsning





SOVEROM NR. 2





### DELIKAT BAD

Bad med fliser på gulv og vegger, og varmekabler i gulvet.



# PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.  
Avvik vil forekomme.

MARIANNE LYSE  
FOTOGRAF

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

### 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.

### Formuesverdi primær

844.749,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.378.996,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for hele 2025 totalt kr 9.021,-. Det faktureres etter forbruk to ganger pr år. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

9.021,- for 2025

### Info formuesverdi

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret



og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Andre utgifter

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

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukertillatelse var gitt 01.06.2002 på følgende vilkår:  
- Uteanlegg ferdigstilles i løpet av mai måned. Det forutsettes at tekniske anlegg godkjennes, og at det innsendes ferdigmelding / sluttkontroll for dette.  
Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 1. juni 2002. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet ferdigstilles.

Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. / Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt

eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Lørdag, 1. juni 2002

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/1850/1:  
26.03.2002 - Dokumentnr: 2696 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3877 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

26.03.2002 - Dokumentnr: 2696 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 89/2637  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1-36

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:  
Reguleringsplan:  
Id: 1332  
Navn: Kyllingstadparken Felt B  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 14.12.1999

Delarealer:  
Delareal: 3 184 kvm  
Formål: Boliger  
Delareal: 292 kvm  
Formål: Gang-/sykkelvei

Reguleringsplan:  
Id: 1150  
Navn: Kleppe III  
Plantype: Eldre reguleringsplan

## Kjerneinformasjon

Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 18.12.1978

Delarealer:  
Delareal: 52 kvm  
Formål: Industri

Reguleringsplan:  
Id: 1331  
Navn: Kyllingstadparken – bebyggelseplan Felt B2  
Plantype: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 29.06.1993

Delarealer:  
Delareal: 3 kvm  
Formål: Kjørevei

Reguleringsplan:  
Id: 1330  
Navn: Kyllingstadparken reguleringsplan alt. 2  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 11.02.1991

Delarealer:  
Delareal: 56 kvm  
Formål: Boliger

Reguleringsplan:  
Id: 1070  
Navn: Området ved Fredheim  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 08.07.1977

Delarealer:  
Delareal: 13 kvm  
Formål: Kjørevei

Kommuneplaner:  
Kommuneplan:  
Id: 2022001  
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022–2033 arealdelen  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer:  
Delareal: 3 344 kvm  
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal: 365 kvm  
Arealbruk: Næringsvirksomhet, nåværende

Delareal: 3 709 kvm  
KPHensynsonenavn: H190

KPSikring: Andre sikringssoner

Delareal: 586 kvm  
KPHensynsonenavn: H320  
KPFare: Flomfare

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Mandag, 11. mai 2026

## Kjerneinformasjon

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
92 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
93 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
106 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 783 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 796 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

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

#### Betalingsbetingelser

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

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

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

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsasskyndiges 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 eiendomsmeidler 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. Revisjon 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 nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

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 salgsopp-gaven 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 salgsopp-gaven. 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

Emil Håland  
Gunnlaug Askeland Håland

##### 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.

##### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 850 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 4 100,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 59 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg - Eierskiftegebyr kr 6 725,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 100,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 666.

Totale kostnader kr. 84 116.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

##### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak til 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 salgsopp-gave

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

##### Felleskostnader pr. mnd

3.622,-

##### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: kr 3 434,-  
Renovasjon: kr 89,-  
Tv og alarm: kr 99,-  
Felleskostnadene utgjør totalt pr mnd kr 3 622,-.

Inklusiv i felleskostnadene: Vedlikehold heis, porter, garasjeanlegg, uteområde, renhold fellesområder, revisor, regnskap, forsikring og TV-pakke

##### Forsikring

Forsikrings-selskap Profinans  
Polisenummer3762553-12

**Dato salgsopp-gave**  
10.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland  
AS



## Egenerklæring

Smievegen 48, 4350 KLEPPE

25 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Smievegen 48	Smievegen 48	

### 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?

Kjøpte 19 januar 2024 men overtok 1 mai 2024

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 hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Håland, Emil

Selger

Håland, Gunnlaug Askeland

### Forbehold

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

Side 1



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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sameiet skiftet 2 vinduskarmer innvendig og tettet rundt samme vinduer utvendig, etter påvist fukt i flere av vinduene i bygget. Det ble administrert og gjort på Sameiets bekostning. Vi kjenner ikke til hvilket firma som ble brukt.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført via Sameiet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmepumpe

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kvaleberg

Side 2



4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

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

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Bare litt dårlig suging i kjøkkenvifta men går fint så har ikkje gjort noe me de

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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?

Litt sølvkre på bade men minimalt

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

Side 4



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 nrområdet?

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 32049661

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Gunnlaug Askeland Håland</b>	<b>2026-05-26</b>	<b>Emil Håland</b>	<b>2026-05-25</b>
Identification		Identification	
 Gunnlaug Askeland Håland		 Emil Håland	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Gunnlaug Askeland Håland	26/05-2026	BankID OIDC
Emil Håland	03:27:55	High
	25/05-2026	BankID OIDC
	19:03:12	High



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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE

KLEPP kommune

gnr. 1, bnr. 1850, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 13152-1302

Referansenummer: OC5616

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



Medlem av



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

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 2 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 3 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 4 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk. Fasader er kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillere er plaststøpt betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket har saltaksform.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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.

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.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en terrasse med betongheller.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskillere er av betongdekke.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Det er avløpsrør av plast. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Bereder er plassert i skap på kjøkken. El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere. Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befæringsdagen.

#### 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

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befæringsdato: 28.05.2026

Side: 5 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

##### Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er registrert mosegroing mellom betongheller.

##### Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger.

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Fordeleskapet er ikke tilgjengelig for kontroll som følge av plassering bak innredning/hyller.

##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Dette var normal løsning på installasjonstidspunktet. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

##### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registreres noe krakelering / riss i flisfuger og silikon i dusj.

##### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

##### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning. Det registreres slitt/sprukket fuge bak servant mot vegg. Det registreres svellinger i bunn av servantinnredning.

##### Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det registreres begynnende svellinger under benkeplate ved oppvaskmaskin, samt noen mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal brukslitasje iht. alder.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befæringsdato: 28.05.2026

Side: 6 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2002

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales justering av vinduet. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.



#### TO 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler iht. alder.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse med betongheller.

Noe vær- og bruks slitasje på overflater, samt begroing mellom heller. Noe vedlikehold er påregnelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mosegroing mellom betongheller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler fjerning av mose og jevnlig vedlikehold for å begrense videre begroing.



### INNSENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 9 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

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

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



#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 10 av 23

Smievegen 48, 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres noe krakelering / riss i flisfuger og silikon i dusj.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og krakelering i fuger kan gi økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner over tid. Anbefaler utbedring av slitte / skadde fuger.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er ikke synlig ført under klemring.

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringsstidspunktet. Jevnlign tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Smievegen 48, 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr fremstår stedvis noe slitt, utskiftning er påregnelig ved en fremtidig renovering av badet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres slitt/sprukket fuge bak servant mot vegg. Det registreres svellinger i bunn av servantinnredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov.

Slitte/skadde fuger anbefales utskiftet for å opprettholde funksjon. Manglende tiltak kan føre til at vann trenger ned bak servant innredning.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 28 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 2 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

###### 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 avvik:

Det registreres begynnende svellinger under benkeplate ved oppvaskmaskin, samt noen mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal brukslitasje iht. alder.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere egnet aluminiumsfolie/fuktbeskyttelse under benkeplaten over oppvaskmaskin for å redusere fuktpåvirkning. Uten tiltak kan fukt og vandndamp over tid medføre ytterligere skade på materialene.



#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TO 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 13 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

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

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

###### Ledningsnett

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

- Det er avvik:

Fordelerskapet er ikke tilgjengelig for kontroll som følge av plassering bak innredning/hyller.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset tilgjengelighet kan vanskeliggjøre inspeksjon, vedlikehold og oppfølging av eventuelle lekkasjer eller avvik i fordelerskapet. Anbefaler å sikre tilgang til skapet for kontroll og ved behov utbedring av installasjonene.



##### TO 1 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

###### Ledningsnett

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

##### TO 1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilator og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaringsdato.

##### TO 1 Varmesentral

###### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaringsdato og fungerer som forventet. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 14 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Bereder er plassert i skap på kjøkken.

#### 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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Dette var normal løsning på installasjonstidspunktet.  
Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

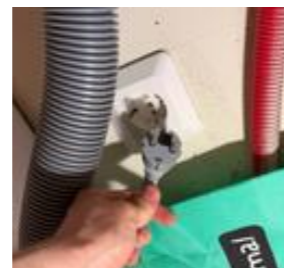
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsbereider tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil.  
Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.

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



### 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

#### Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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.

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

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 15 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2002**

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

#### Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 16 av 23

Smievegen 48, 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

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

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

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere. Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 17 av 23

Smievegen 48, 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
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.



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 bodar.
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).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L 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.

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk 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 bruksendring, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 18 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89	5		94	18
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>5</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

- Terrasse - 18 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Bod i kjeller - 5 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontroller 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?

Kommentar: Montert varmepumpe i 2024.

Ja  Nei

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør
	Emil Håland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1850		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Smievegen 48

### Hjemmelshaver

Håland Emil, Håland Gunnlaug Askeland

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 21 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 22 av 23

Smievegen 48 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1850  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1302

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 23 av 23



## Energiattest



Adresse <b>Smievegen 48, 4350 KLEPPE</b>	
Dato for energimerking <b>04.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-307421</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19145387</b>
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>1850</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2002</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>89,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>89,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**139,00 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**129,63 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**11 537 kWh**



Viden forvaltning  
Tlf: 51881100, post@viden.no,  
Frida Hansens vei 5,  
4016 Norway

Generert 05.06.26

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	01	<b>Bolignr</b>	H0106
<b>Boligselskap</b>	SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Smievegen 48, 4350 Kleppe	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Areal</b>	89	<b>Bygningstype</b>	
<b>Eier(e)</b>	Gunnlaug Askeland Knutsen, Emil Håland		

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11
Felleskostnader	3 434	3 434	3 434	3 434	3 434	3 434
Renovasjon	89	89	89	89	89	89
TV og alarm	99	99	99	99	99	99
<b>Total</b>	<b>3 622</b>	<b>3 622</b>	<b>3 622</b>	<b>3 622</b>	<b>3 622</b>	<b>3 622</b>

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

### Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H (orgnr. 984785828)
<b>Antall enheter</b>	36
<b>Styrets e-post</b>	styret@kyllingstadparken.no
<b>Styreleder</b>	Miriam Brink Andersen (Tlf: +4745768026)
<b>Forsikring</b>	Profinans (Polise 3762553-1.2)
<b>Festet tomt</b>	
<b>Gnr/Bnr</b>	1/1850
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 2 268,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 132,00
<b>Formue</b>	kr 33 026,00	<b>Utgifter</b>	kr 226,00

## Merknader

Parkering i garasje, mulighet for ei-billading.

# Ordensreglement

Ordensregler ble første gang vedtatt 01.november 2005.

## Revidert ordensregler årsmøte 19.03.2025

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene som er nødvendige for at boligområdet skal bli et slikt trivelig sted som vi gjerne ønsker.

### 1. Innledning

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

### 2. Ro

Unødig støy som f.eks. dunkelyder, fottrinn med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl. 23.00 til 07.00.

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra 08.00 til 19.30 samt

lørdag fra 09.00 til 18.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

### 3. Bruk av balkonger

Vis stort hensyn ved spilling av musikk når dører er åpne, kanskje naboen din også vil sitte ute.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig må nyttes slik at andre beboere sjeneres!

Det er ikke tillatt med høylutt tale og fest på balkongene.

### 4. Lufting

Husk å ta hensyn når man lufter eller banker sengetøy, tepper eller lignende på balkong, vindu eller svalgang.

**5. Røyking og andre tobakksprodukter**

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/ terrasse må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene. Det er helt forbudt å røyke på soveroms-sidene av blokkene. Sneiper eller snus skal ikke kastes utenfor blokkene, hverken av sameiere eller gjester. Blomsterpotter er IKKE askebeger. Det er ikke tillatt å kaste sneiper, snus eller andre gjenstander ut fra hverken balkonger eller oppgang og ned på plen/ gatenivå.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig må nyttes slik at andre beboere sjeneres!

**Alminnelige ordensregler**

6. Seksjonene med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Eier er erstatningspliktig for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.
7. Forsikringskader skal meldes inn til styret: [styret@kyllingstadparken.no](mailto:styret@kyllingstadparken.no), seksjonseier må tydeliggjøre hendelsen. Retningslinjer for seksjonseiers vedlikeholdsplikt og sameiets ansvar står oppført i vedtektene.
8. Sameiet har kollektiv avtale på tv-pakke. Basis tv inngår i fellesutgifter. Tilleggstjenester bestilles enkeltvis.
9. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendoms grensene. Papir og annet avfall må ikke ødelegge et ellers godt inntrykk.
10. Klipping av plen samt støvende arbeid må IKKE skje på søndag, helligdag, 1. eller 17. mai. VIS HENSYN til naboene.
11. Grilling – det oppfordres til ikke å bruke kullgrill, dette på grunn av sikkerhet og lukt.
12. Bilspyling må skje på anvist sted.

**13. Plener og beplantning**

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta da gressrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.

**14. Ro i boligene**

I tiden kl. 23.00 til 07.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, vaskemaskiner og støvsugere ikke tillatt. Dette punktet ekskluderer ikke behovet for alminnelig ro og orden utenfor dette tidsrommet.

**15. Fasadeendring**

Seksjonseiere kan ikke, uten samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong. Seksjonseiere plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret. Utvendig skal sameiets standardfarger benyttes. Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.

**16. Parkering**

Parkering kun på anvist plass!

Benytt parkeringsplassene/ garasjen. Kjør sakte med omtanke innenfor området. Utleie er kun tillatt til andre beboere i blokkene.

**17. Andre bestemmelser**

- Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler med videre parkeres slik at de ikke sjenerer andre og hindrer fremkommelighet.
- Sjøppel må pakkes godt inn før det kastes. Følg reglene angitt i tømmekalender som kommer i posten hvert år.
- I henhold til «vedtekter for sameiet» 7/3-2002 paragraf 5 skal ethvert salg eller bortleie av leilighet meldes skriftlig til styret.
- Salg eller utleie skal meldes til styret.
  1. Utleie: Styret skal ha kontaktinformasjon til leietaker og info om lengden på utleie. (Gjerne en kopi av leiekontrakten)
  2. Salg: Ved salg skal megler melde dette til forretningsfører og styret.
- Har du ikke mottatt vedtekter/ ordensregler fra tidligere eier, kan du henvende deg til styret.

Reviderte ordensregler vedtatt på årsmøtet 2025.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H**

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

## Innhold

1 Navn .....	4
1-1 Navn og formål .....	4
1-2 Hva sameiet omfatter .....	4
2 Rettslig råderett .....	4
2-1 Rettslig råderett .....	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....	4
3-1 Rett til bruk .....	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
3-3 Ordensregler .....	5
4 Parkering .....	5
4-1 Ladepunkt for el-bil o.l. ....	5
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	5
5 Vedlikehold .....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
6 Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform .....	7
6-1 Felleskostnader .....	7
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse .....	7
6-3 Heftelsesform .....	7
6-4 Forsikring .....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....	8
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....	8
8 Styret og dets vedtak .....	8
8-1 Styret - sammensetning .....	8
8-2 Styrets oppgaver .....	8
8-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet .....	8
9 Årsmøtet .....	9
9-1 Myndighet .....	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte .....	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	9
9-5 Møteledelse og protokoll .....	9
9-6 Stemmerett og fullmakt .....	9

9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Elektronisk kommunikasjon .....	10
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	11
11-1 Ugildhet .....	11
11-2 Mindretallsvern .....	11

## 1 Navn

### 1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Kyllingstadparken Felt H. Bruksenhetene skal brukes til boligformål. Formålet kan bare endres ved reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive boligseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 1850 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt en seksjonerte tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Bruksenheten har også tilleggsdeler, slik dette fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring.

Det er fastsatt sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

## 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 sameiermøte, 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

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges huseierforbunds (NHFs) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet. NHFs nå gjeldende regler er vedlagt som vedlegg 4.

## 4 Parkering

### 4-1 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 sameier.

### 4-2 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. Seksjonseierens 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 karmen
- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(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 utskifting 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 utskifting 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 fjerne 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, pantessikkerhet 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.

(2) Følgende kostnader skal fordeles mellom boligseksjoner basert på de respektive leiligheters sameiebrøk:

- kostnader til forretningsførsel og styrehonorar
- kostnader ved drift og vedlikehold av felles utearealer, veier, gjesteparkeringsplasser, lekeplasser m.m
- lys, oppvarming av innvendige fellesarealer samt utelys
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal til bruk for boligseksjonene

(3) Følgende kostnader skal fordeles ut fra disposisjon og eierforholdet:

- kostnader til drift og vedlikehold av heis fordeles på alle seksjonseiere i Bygg 1 etter sameiebrøken.

(2) Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis betale et 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. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

### 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 besluttet gjennomført.

### 6-3 Heftelsesform

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

### 6-4 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

## 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 tvangsfullbyrdslovens 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. I tillegg velges ett varamedlem.

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

(4) 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 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 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 forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet 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 endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo – eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

(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 2017 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:

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 framtreddende 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.

## Sameiet Kyllingstadparken Felt H

Protokoll for ordinært årsmøte 13.04.2026  
10 av 36 mulige stemmegivere var representert.

### Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, sakliste og dagsorden

#### Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Sigurd Salte velges som møteleder. Kjetil Eide signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg angående styrets årsrapport

#### Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 1 220 893

Utgifter: Kr 773 369

Årsresultat: Kr 444 497

#### Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot** - 0 stemmer

### Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår at dagens honorar på kr 100 000- som fordeles blant styremedlemmene

Styret foretar selv den interne fordelingen.

**Styrehonorar** Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000.

**Mot** - 0 stemmer

## Sak 5: Installasjon av lekkasjestopper - Meldt inn av Martin Valstad Tjøtta og Christine Elise Lygre

Vurdering av installasjon av lekkasjestopper i boligene.

Vi ønsker å løfte en sak til styret knyttet til lekkasjesikring ved vanninstallasjoner i boligene, spesielt på kjøkken. I nyere tekniske krav og bransjepraksis er det vanlig å installere automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk, for eksempel under kjøkkenbenk.

I forbindelse med et nylig boligsalg i sameiet/borettslaget fikk en av leilighetene TG-merkning i tilstandsrapporten på grunn av manglende lekkasjestopper ved kjøkkeninstallasjonen. Dette viser at slike løsninger i økende grad blir vurdert av takstmenn og kan påvirke tilstandsgrad og vurdering av boligens tekniske standard ved salg.

Samtidig er mange av benkeberederne i boligene av eldre dato. Flere beboere har allerede de siste årene måttet bytte bereder på grunn av alder eller feil. Når beredere skiftes i dag, vil det normalt også være nødvendig å installere lekkasjestopper i forbindelse med arbeidet.

Installasjon av lekkasjestopper vil kunne:

- redusere risikoen for vannskader i boligene
- gi økt trygghet for beboerne
- bidra til at installasjonene følger dagens anbefalte praksis
- bidra til bedre teknisk vurdering ved fremtidige boligsalg

På denne bakgrunn mener vi det kan være hensiktsmessig at styret vurderer en felles tilnærming til dette.

Kostnad og finansiering:

Kostnaden vil avhenge av valgt løsning og om installasjonen gjennomføres samlet eller individuelt. Vi foreslår at styret innhenter tilbud for å få oversikt over kostnadsnivået.

Det kan vurderes at kostnader knyttet til installasjon i den enkelte bolig dekkes av den enkelte seksjonseier/beboer, eventuelt gjennom en felles avtale som kan gi lavere pris.

**Innsenders forslag** Vedtatt

Styret bes vurdere behovet for installasjon av lekkasjestopper i boligene, og innhente tilbud fra autorisert rørlegger på montering av lekkasjestopper, eventuelt i kombinasjon med utskifting av eldre benkeberedere.

Styret bes også vurdere om dette kan organiseres som en felles løsning eller gjennom en anbefalt leverandør for beboerne.

**Mot** - 0 stemmer

Styret har allerede hentet inn tilbud på forhånd, så dette er utført. Årsmøtet konkluderte med at det er best å organisere dette selv fordi det var ikke mye å spare ved å ha felles tilbud og organisering av varmtvannsberedere.

## Sak 6: Personvalg

I år er styreleder og styremedlem + vara på valg

**Styreleder (2 år)**

Miriam Brink Valgt  
Andersen

**Styremedlem (2 år)**

Kjetil Eide Valgt

**Varamedlem (1år)**

Tommy Olaussen Valgt

**Styremedlem (1år)**

Ask Joakim Støre Valgt

## Ordinært årsmøte 13.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Salte, Sigurd	2026-04-14	Eide, Kjetil	2026-04-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Salte, Sigurd		 Eide, Kjetil	

## Innkalling til ordinært årsmøte 13.04.2026 for Sameiet Kyllingstadparken Felt H.

Møtested: Fredheimsveien 4  
Tid: kl. 17:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

### Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Installasjon av lekkasjestopper - Meldt inn av Martin Valstad Tjøtta og Christine Elise Lygre
- Sak 6: Personvalg



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

Side 1 av 4

### Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, sakslise og dagsorden

#### Alternativ 1

Sigurd Salte velges som møteleder. Kjetil Eide signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisen og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg angående styrets årsrapport

#### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

### Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 1 220 893

Utgifter: Kr 773 369

Årsresultat: Kr 444 497

#### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

### Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår at dagens honorar på kr 100 000- som fordeles blant styremedlemmene

Styret foretar selv den interne fordelingen.

#### Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000.

### Sak 5: Installasjon av lekkasjestopper - Meldt inn av Martin Valstad Tjøtta og Christine Elise Lygre

Vurdering av installasjon av lekkasjestopper i boligene.

Vi ønsker å løfte en sak til styret knyttet til lekkasjesikring ved vanninstallasjoner i boligene, spesielt på kjøkken. I nyere tekniske krav og bransjepraksis er det vanlig å installere automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk, for eksempel under

Side 2 av 4

kjøkkenbenk.

I forbindelse med et nylig boligsalg i sameiet/borettslaget fikk en av leilighetene TG-merknad i tilstandsrapporten på grunn av manglende lekkasjestopper ved kjøkkeninstallasjonen. Dette viser at slike løsninger i økende grad blir vurdert av takstmenn og kan påvirke tilstandsgrad og vurdering av boligens tekniske standard ved salg.

Samtidig er mange av benkeberederne i boligene av eldre dato. Flere beboere har allerede de siste årene måttet bytte bereder på grunn av alder eller feil. Når beredere skiftes i dag, vil det normalt også være nødvendig å installere lekkasjestopper i forbindelse med arbeidet.

Installasjon av lekkasjestopper vil kunne:

- redusere risikoen for vannskader i boligene
- gi økt trygghet for beboerne
- bidra til at installasjonene følger dagens anbefalte praksis
- bidra til bedre teknisk vurdering ved fremtidige boligsalg

På denne bakgrunn mener vi det kan være hensiktsmessig at styret vurderer en felles tilnærming til dette.

Kostnad og finansiering:

Kostnaden vil avhenge av valgt løsning og om installasjonen gjennomføres samlet eller individuelt. Vi foreslår at styret innhenter tilbud for å få oversikt over kostnadsnivået.

Det kan vurderes at kostnader knyttet til installasjon i den enkelte bolig dekkes av den enkelte seksjonseier/beboer, eventuelt gjennom en felles avtale som kan gi lavere pris.

#### Innsenders forslag ★ Styrets innstilling

Styret bes vurdere behovet for installasjon av lekkasjestopper i boligene, og innhente tilbud fra autorisert rørlegger på montering av lekkasjestopper, eventuelt i kombinasjon med utskifting av eldre benkeberedere.

Styret bes også vurdere om dette kan organiseres som en felles løsning eller gjennom en anbefalt leverandør for beboerne.

### Sak 6: Personvalg

I år er styreleder og styremedlem + vara på valg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Miriam Brink Andersen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kjetil Eide

Side 3 av 4

Kandidater til **Varamedlem (1år)**:

- Tommy Olaussen

Kandidater til **Styremedlem (1år)** :

- Ask Joakim Støre

**Styrets årsberetning for 2026**  
**Sameiet Kyllingstadparken Felt H**  
**Org.nr**  
**984 785 828**

Styret har bestått av:

Leder:

Sigurd Salte

Styremedlem:

Kjetil Eide

Miriam Sveinsvoll

Varamedlem:

Tom Mikael Egeland

---

Sameiet forsikringsselskap og polisenr:

Protector

3762553-1.2

Gårds og bruksnr:

1 1850

Antall seksjoner:

36

---

Antall styremøte: 6

Saker som er behandlet: 12

---

## Økonomi:

Resultat for 2025 viser:

Inntekter	kr 1 220 893
<u>Kostnader</u>	<u>kr 776 396</u>
Over/underskudd	kr 444 497

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Mange har gamle varmtvannsberedere (25 år gamle) og det har oppstått lekkasjer i forbindelse med dem. Det har vært forsikringssaker knyttet til dette. Styret oppfordrer seksjonseiere å bytte sin varmtvannsbereder om den er gammel.
- Sjøppelrom har vært en gjenganger. Vi må alle bidra til at det ikke flyter over. Kun husholdningsavfall skal sorteres og kastes i merket containere. Rest avfall i en, papp i en annen osv.
- Gartnerarbeid.

Styrets planer fremover

- Utarbeide grøntarealet rundt blokkene for å gjøre det enklere og mer innbydende.
- Tak må snart renoveres, så fagfolk bør engasjeres for vurdering av tilstand og tilbud innhentes.

Lenger frem i tid så må vi male blokkene.

BankID Signing  
Kjetil Eide  
2026-03-11

BankID Signing  
Salte, Sigurd  
2026-03-13

BankID Signing  
Sveinsvoll, Miriam Brink  
2026-03-17

# Årsregnskap 2025

## Sameiet Kyllingstadparken Felt H

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 984 785 828

RESULTATREGNSKAP				
SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H				
INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnad		1 132 525	1 078 596	1 189 149
TV, Internett, alarm o.l.		85 968	85 968	49 606
Innbetalinger strøm/varmtvann		2 400	1 600	2 400
Andre inntekter		0	0	45 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 220 893</b>	<b>1 166 164</b>	<b>1 286 155</b>
Styrehonorar, lønn, o.l.	2	104 973	104 972	112 972
Forretningsførerhonorar		65 616	80 266	65 739
Forretningsfører ekstratjenester		3 918	8 519	3 999
Revisjonshonorar		9 000	0	11 000
Drift og vedlikehold	3	338 520	242 688	426 000
TV, internett o.l.		76 053	90 471	49 605
Forsikring		126 630	157 675	134 933
Strøm og oppvarming		30 250	22 764	32 000
Andre kostnader		18 409	50 906	27 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>773 369</b>	<b>758 262</b>	<b>863 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>447 524</b>	<b>407 902</b>	<b>422 907</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
Annen renteinntekt		4 267	14 493	0
Annen rentekostnad		7 294	14 811	999
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 027</b>	<b>-318</b>	<b>-999</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>444 497</b>	<b>407 585</b>	<b>421 908</b>
<b>OVERFØRINGER</b>				
Avsatt til annen egenkapital		444 497	407 585	421 908
<b>Sum overføringer</b>		<b>444 497</b>	<b>407 585</b>	<b>421 908</b>

SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H

SIDE 2

BALANSE			
SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H			
EIENDELER	Note	2025	2024
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		54 895	23 491
Andre kortsiktige fordringer		159 235	145 965
<b>Sum fordringer</b>		<b>214 130</b>	<b>169 456</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 062 015	793 601
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 276 144</b>	<b>963 057</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 276 144</b>	<b>963 057</b>

SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H

SIDE 3

BALANSE			
SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 203 227	758 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 203 227</b>	<b>758 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 203 227</b>	<b>758 730</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 855	144 090
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 855</b>	<b>144 090</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		40 447	56 976
Annen kortsiktig gjeld		2 615	3 261
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 062</b>	<b>60 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 917</b>	<b>204 327</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 276 144</b>	<b>963 057</b>
Stavanger, 10.03.2026 Styret i Sameiet Kyllingstadparken Felt H			
_____ Sigurd Salte styreleder	_____ Kjetil Eide styremedlem	_____ Miriam Brink Sveinsvoll styremedlem	
SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H		SIDE 4	

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**DRIFTSINTEKTER**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

**KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

**DISPONIBLE MIDLER**

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

**Note 1 Virksomhetens art og lokalisering**

Sameiet Kyllingstadparken Felt H er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Stavanger kommune.

**Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk****LØNSKOSTNADER**

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	12 972	12 972
Styrehonorar	92 001	92 000
<b>Sum</b>	<b>104 973</b>	<b>104 972</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

**Note 3 Drift og vedlikehold**

	2025	2024
Renhold	72 798	66 411
Reparasjon og vedlikehold	116 167	134 213
Vedlikehold VVS	4 383	0
Vedlikehold heis	28 166	21 845
Vedlikehold utvendig anlegg	66 949	11 253
Vedlikehold garasje	44 950	0
Vedlikehold teknisk anlegg	899	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 210	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	8 966
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>338 520</b>	<b>242 688</b>

**Note 4 Disponible midler**

	2025	2024
<b>Disponible midler</b>		
Resultat	444 497	407 585
Avdrag langsiktig lån	-114 235	0
<b>Endring disponible midler</b>	<b>330 262</b>	<b>407 585</b>
Omløpsmidler	1 276 144	963 057
Kortsiktig gjeld	43 062	60 237
<b>Sum</b>	<b>1 233 082</b>	<b>902 820</b>

**Note 5 Egenkapital**

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	758 730
Årets resultat	444 497
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>1 203 227</b>



Attestert kopi av dok.nr. 2002/2696/44  
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:47

Side 1 av 10

Returernes etter tinglysing til

**NCC Bolig AS**  
P.b. 401  
4067 Stavanger

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)  
26 MARS 2002  
JÆREN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 2696

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**  
Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr  
KLEPP KOMMUNE | 1 | 1850

**2. Hjemmelshaver(e)**  
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)<sup>2)</sup> | Navn | Ideell andel<sup>3)</sup>  
913685342 | KVERNELAND EIENDOM AS

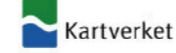
Doknr: 2696 Tinglyst: 26.03.2002 Emb. 044  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	89	B	13	B	89	B	25	B	89	B	37			49
2	B	81	B	14	B	81	B	26	B	56	B	38			50
3	B	81	B	15	B	81	B	27	B	56	B	39			51
4	B	81	B	16	B	81	B	28	B	56	B	40			52
5	B	56	B	17	B	56	B	29	B	56	B	41			53
6	B	89	B	18	B	89	B	30	B	89	B	42			54
7	B	89	B	19	B	89	B	31	B	89	B	43			55
8	B	81	B	20	B	56	B	32	B	56	B	44			56
9	B	81	B	21	B	56	B	33	B	56	B	45			57
10	B	81	B	22	B	56	B	34	B	56	B	46			58
11	B	56	B	23	B	56	B	35	B	56	B	47			59
12	B	89	B	24	B	89	B	36	B	89	B	48			60
Sum tellere:		2637		= nevner:		2637									

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2002/2696/44  
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:47

Side 2 av 10

**5. Egenerklæring**  
Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**  
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

**7. Underskrifter**

Sied, dato Kremeland 8/3-2002	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Kremeland Eiendom AS / Ingridborg Pedersen dyngstad	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------------------	--	---



Attestert kopi av dok.nr. 2002/2696/44  
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:47

Side 3 av 10

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>9)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1	1850			KLEPP kommune

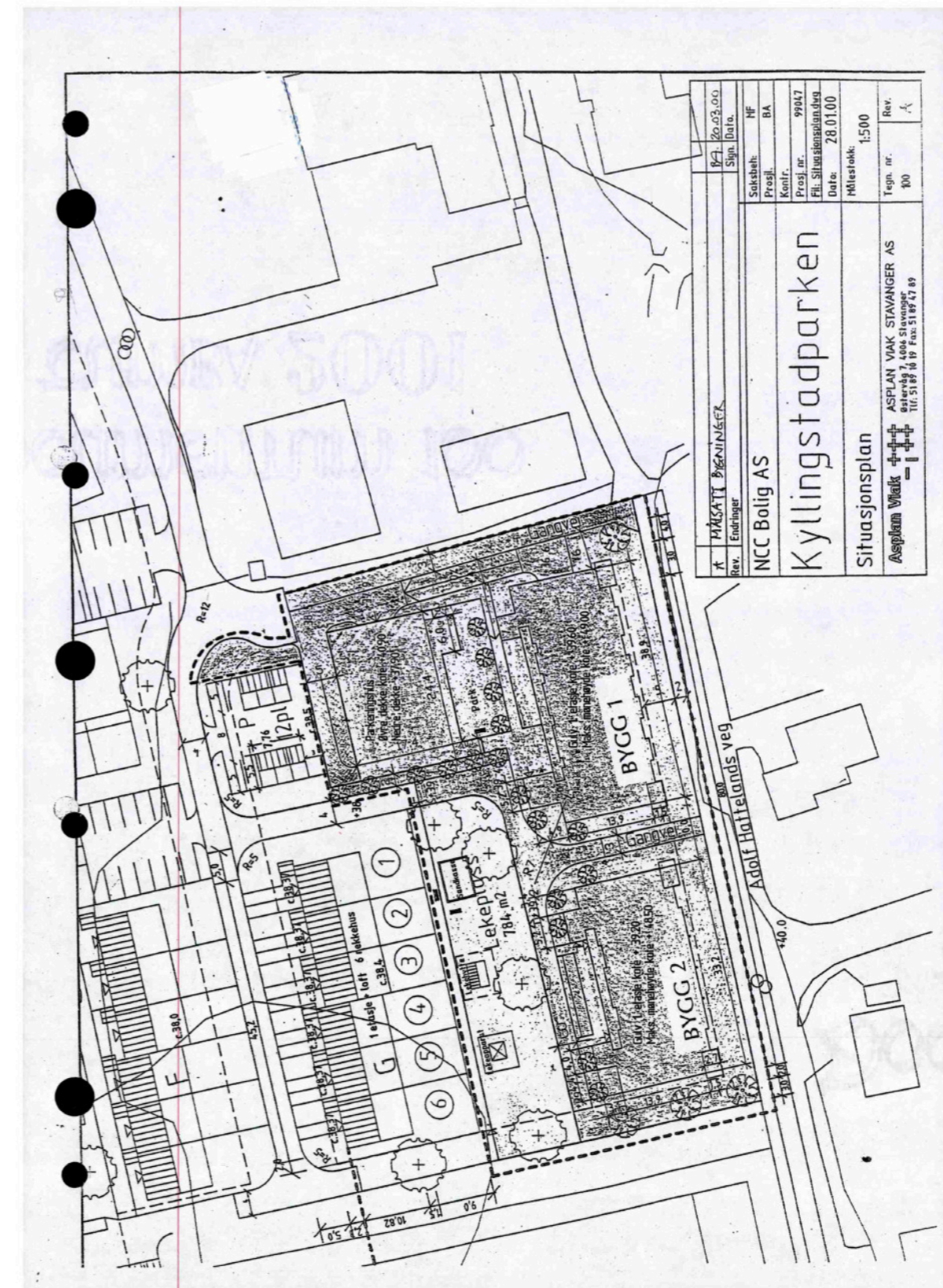
Dato: 12/3-02 Stempel og underskrift: **Teknisk sjef i Klepp**  
*Munzi*

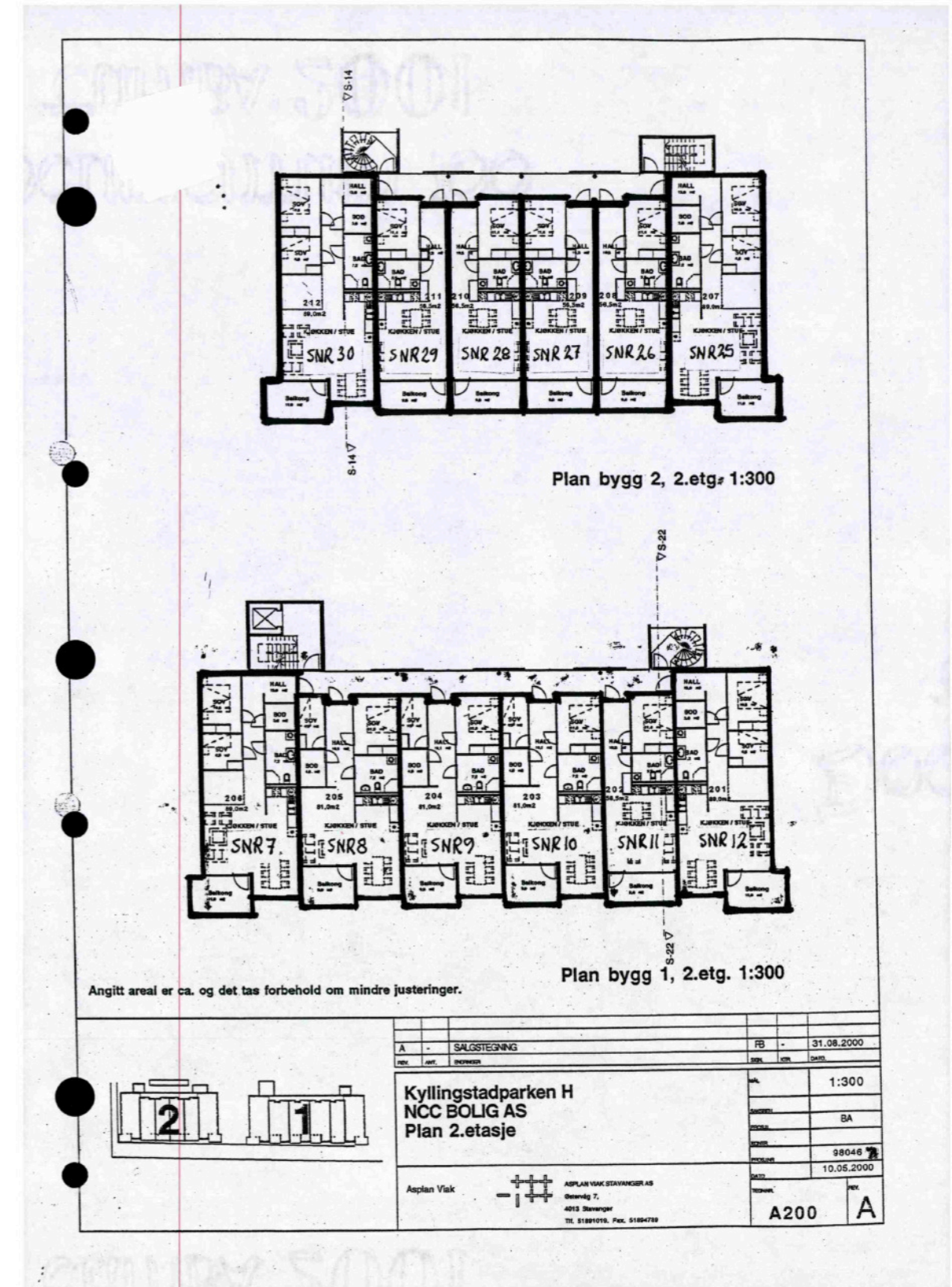
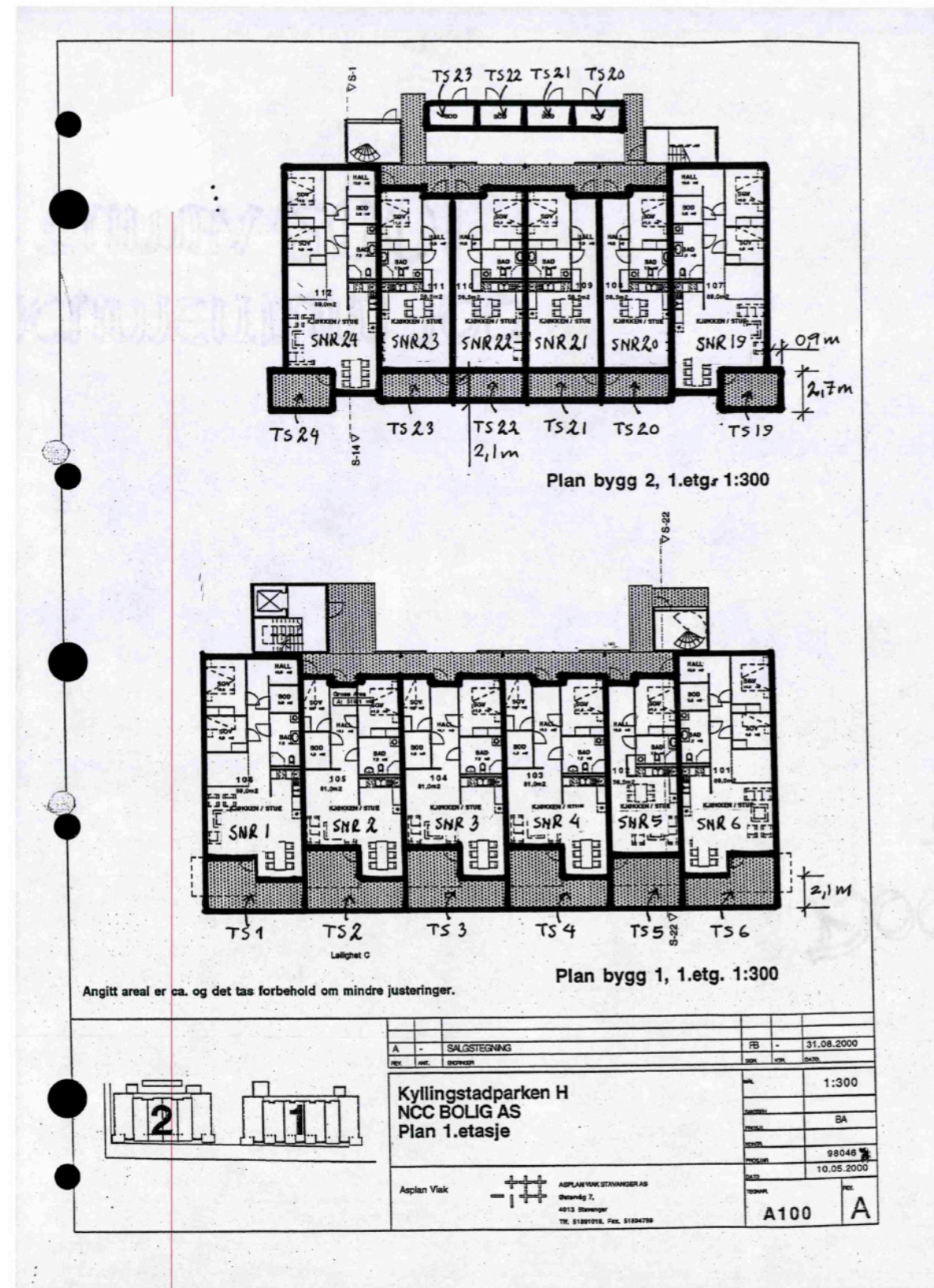
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

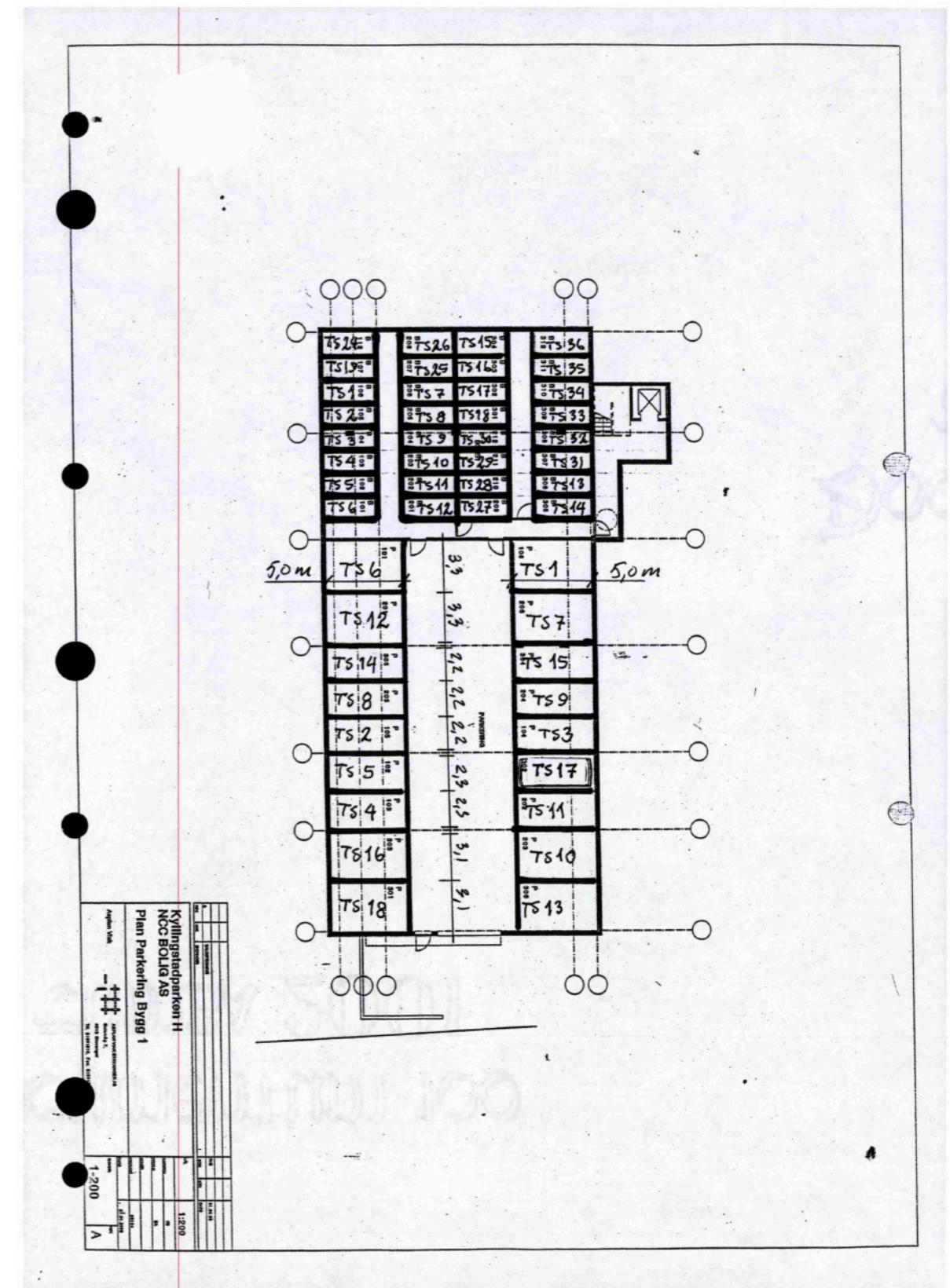
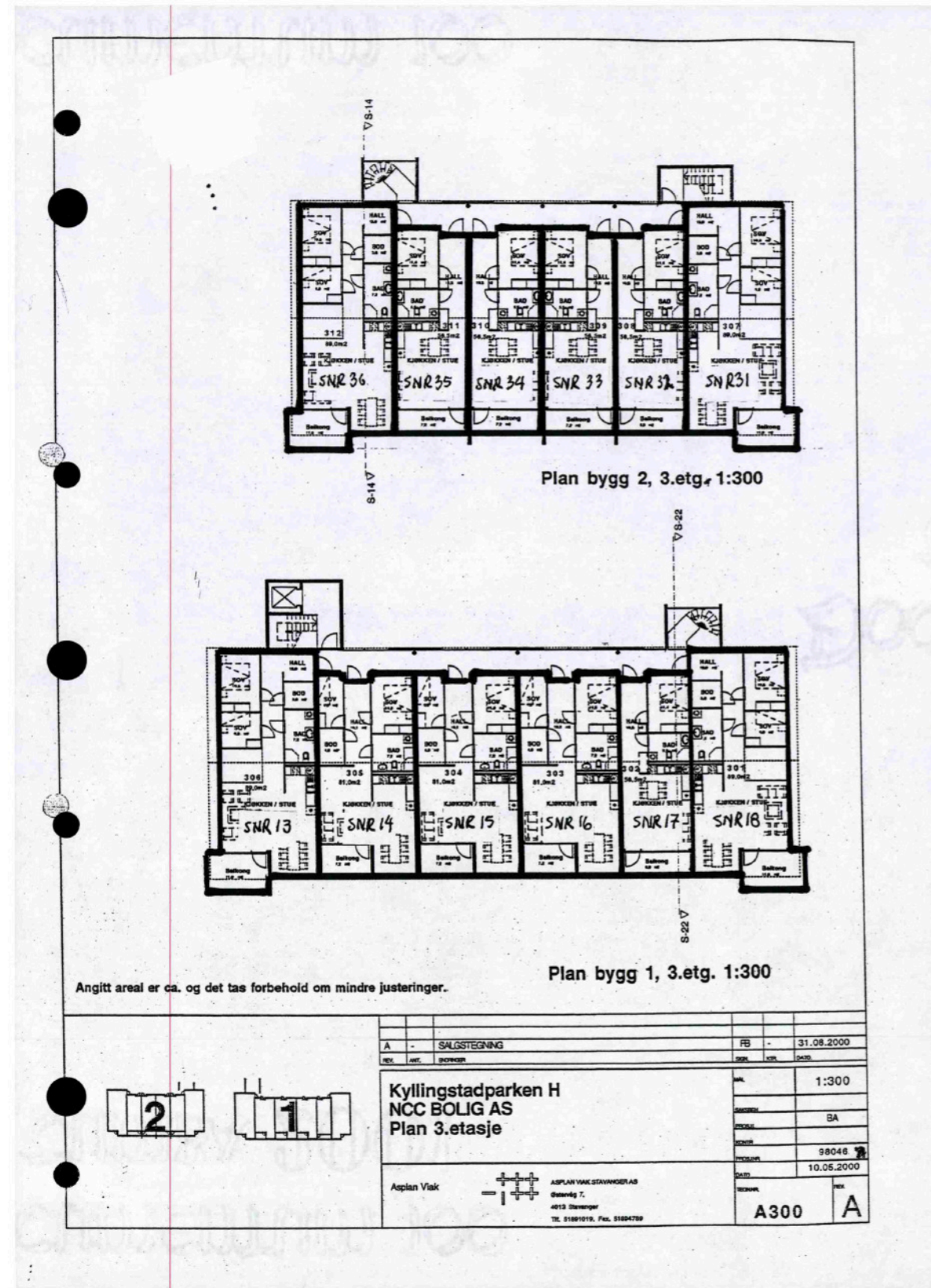


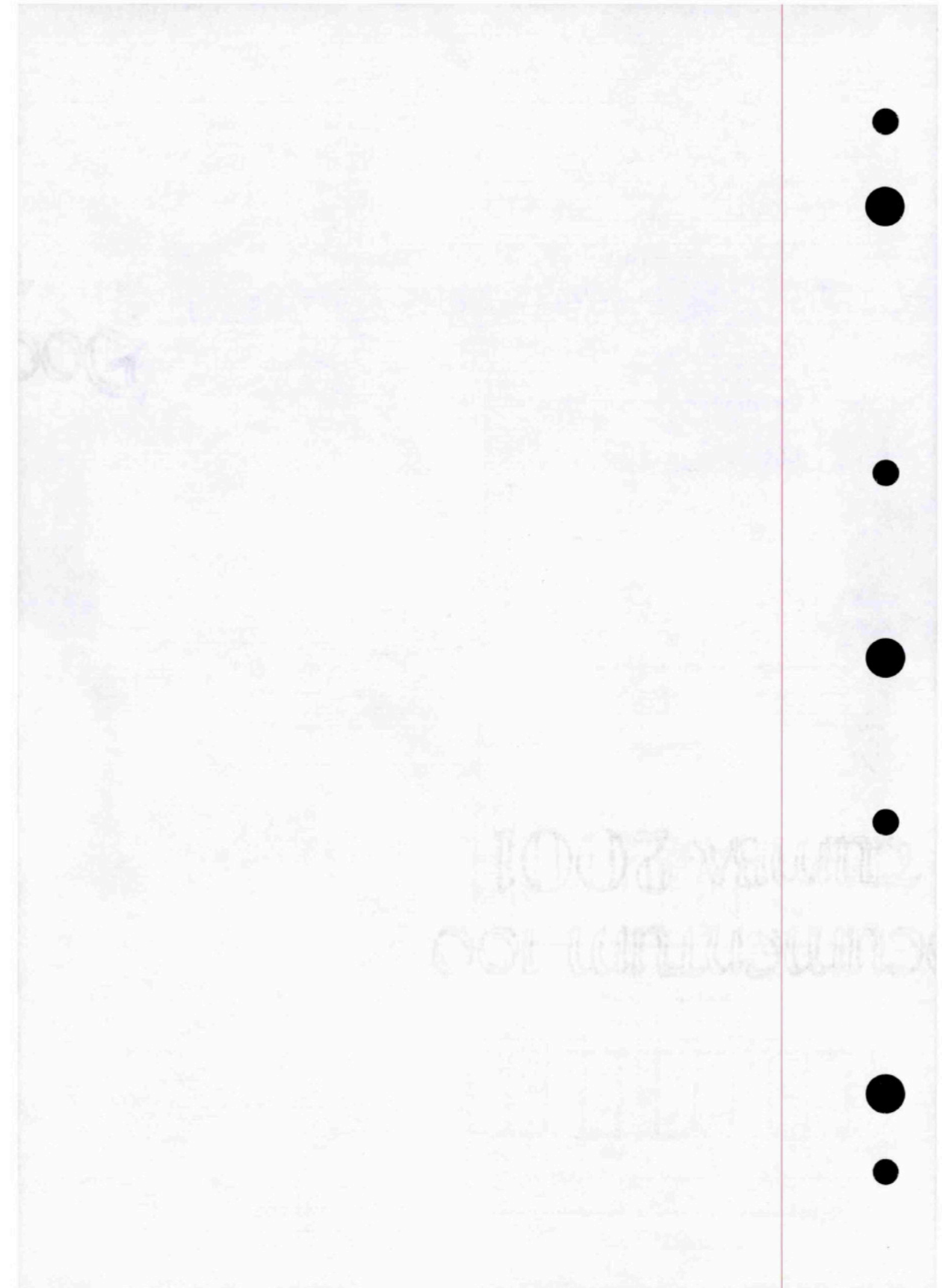
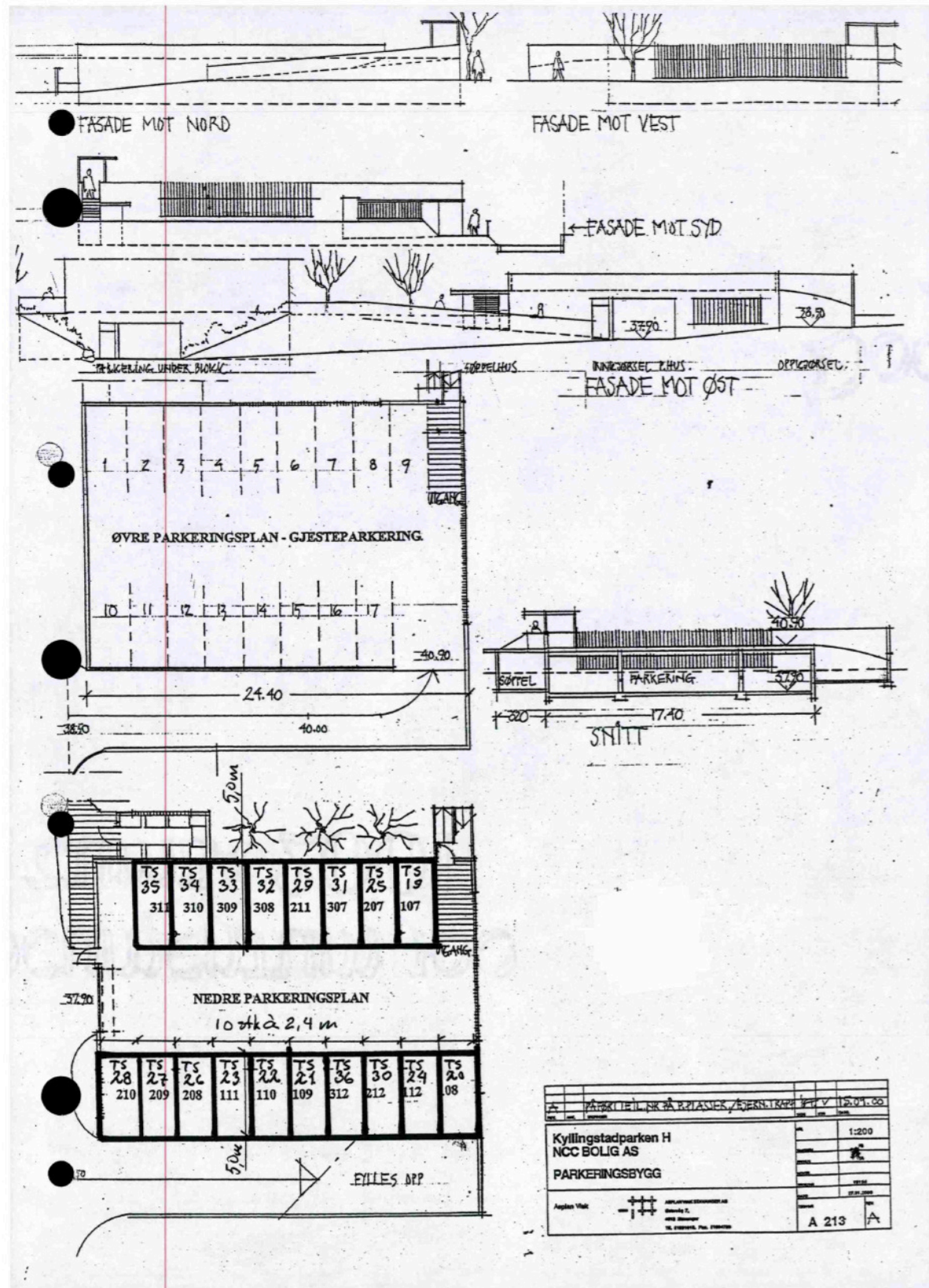
Attestert kopi av dok.nr. 2002/2696/44  
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:47

Side 4 av 10











Attestert kopi av dok.nr. 2002/3877/44  
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:47

Side 1 av 3

Returneres til:  
ABCcenter Rogaland AS  
Nygaten 15  
4006 Stavanger

**TINGLYST** Skjøte<sup>1)</sup>  
07 MAI 2002  
JÆREN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 3877

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**<sup>2)</sup>

Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1120 KLEPP	1	151 1850		1	1/4

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Beskaffenhets  
 1. Bebygg  2. Ubebygg

Bruk av grunn  
 B eiendom  F eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig  
 Frittligg. enebolig  TB bolig  Tomanns-  Røkkehus/  BL Blokk-  AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 1 421 000,- Utlyst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  
 1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  5 Uskifte  6 Skifteoppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag**<sup>3)</sup>

Kr 108 000,- Belegget gjelder førstegangsverdragelse av bolig som tidligere ikke er tatt i bruk

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
1 1 1 3 6 8 5 3 4 2	KVERNELAND EIENDOM AS	1/4

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1 4 0 4 3 3	ASTRID REKEVIK REKEVIK	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/4

Doknr: 3877 Tinglyst: 07.05.2002 Emb. 044  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier er medlem av sameiet, med de rettigheter og plikter som fremgår av sameievedtektene.

- Dersom det blir etablert en felles velforening for området vil eierne av boliger på Kyllingstadparken automatisk bli medlem av velforeningen via sameiet.
- Eiendommen og sameiet har felles adkomstvei med øvrige sameier på området. Sameiet Kyllingstadparken felt H har således rett og plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Dette gjelder også for lekeplass.
- Off.etater, samt kabeletater og lign. Har fri rett til å anlegge og vedlikeholde off. ledninger og kabelanlegg på eiendommen mot å sette arealene i orden etterpå.
- Det er ikke tillatt med montering av parabolantenner, oppsetting av gjerder, endring av utvendig farger eller lign. uten særskilt tillatelse fra styret i sameiet.

Nr. 700048 På ligger: Sem & Stenertsen Prokoni AS, Oslo 12-2001



Attestert kopi av dok.nr. 2002/3877/44  
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 09:47

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon**<sup>5)</sup>

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22. 3. ledd.

Sted, dato  
Klepp 16.04.2002

Kjøpers/erverters underskrift  
ASTRID REKEVIK

**8. Erklæring om sivilstand m.v.**<sup>6)</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overtagelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato  
Kvernland 14.3.02

Utsteders underskrift  
J. Kvernland  
LAGEBORG ADNAVES  
LINDA LYGSTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overtagelsen

Dato  
Ektefelles/registrert partners underskrift

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift  
Siv Tone Strand  
SIV TONE STRAND

Adresse  
ABCcenter Rogaland AS  
Nygaten 15  
4006 Stavanger

2. vitneunderskrift  
ELISABETH H. DRECHLER  
ELISABETH H. DRECHLER

Adresse  
ABCcenter Rogaland AS  
Nygaten 15  
4006 Stavanger

Bortfesteres underskrift



Attestert kopi av dok.nr. 2002/3877/44  
Attestingstidspunkt 2026-05-20 09:47

Side 3 av 3

**10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup>**

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sied, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

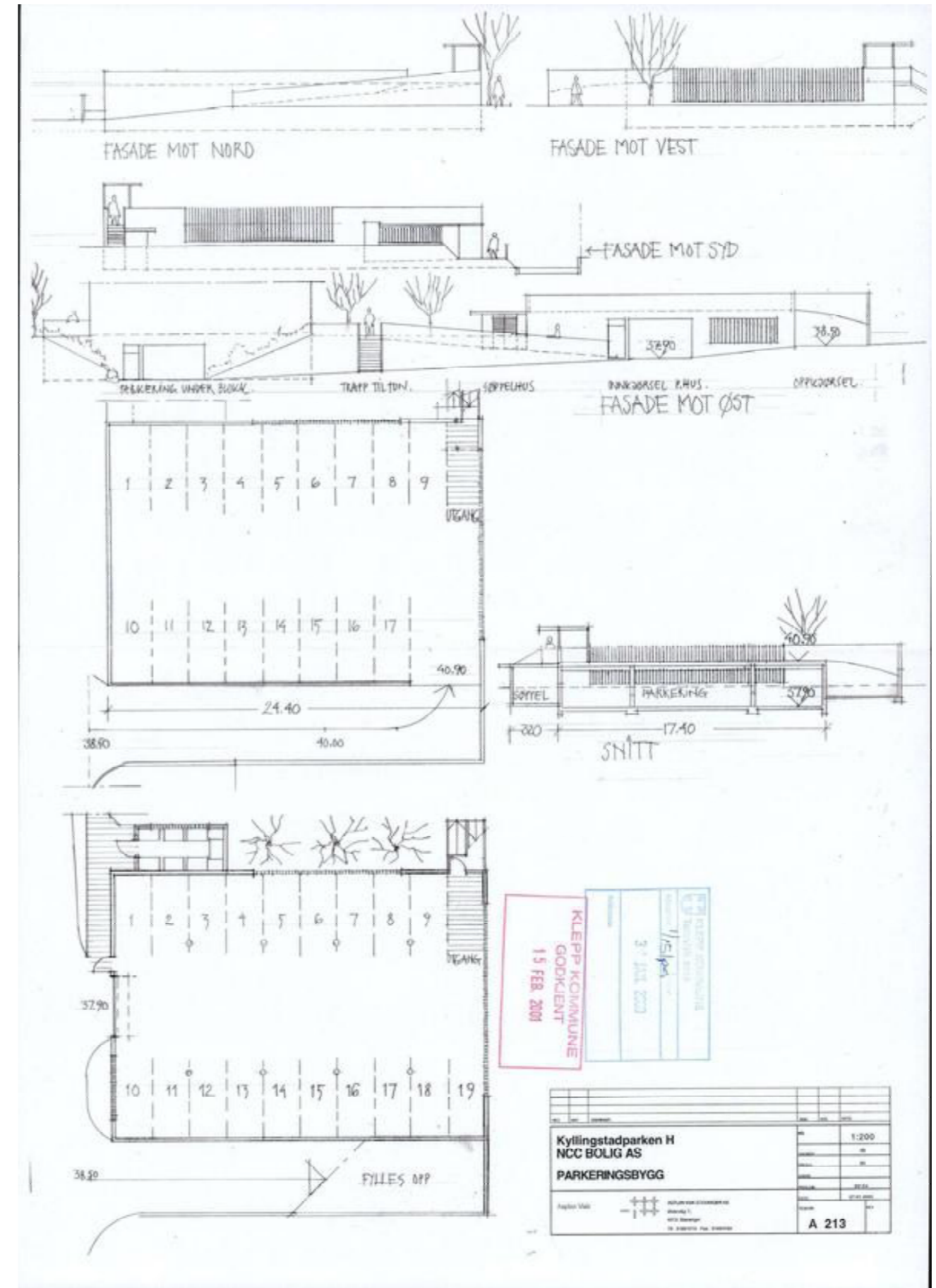
Adresse

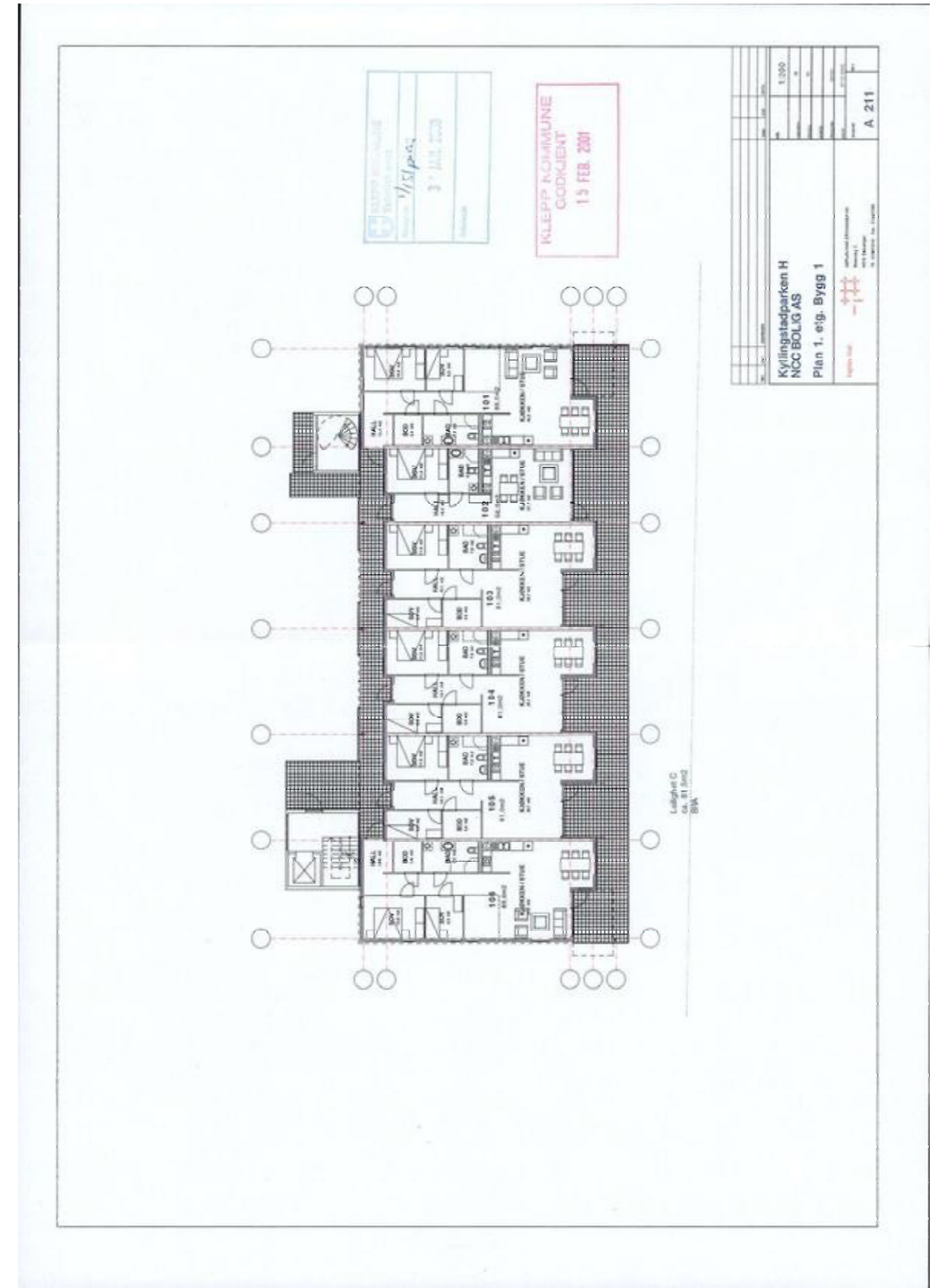
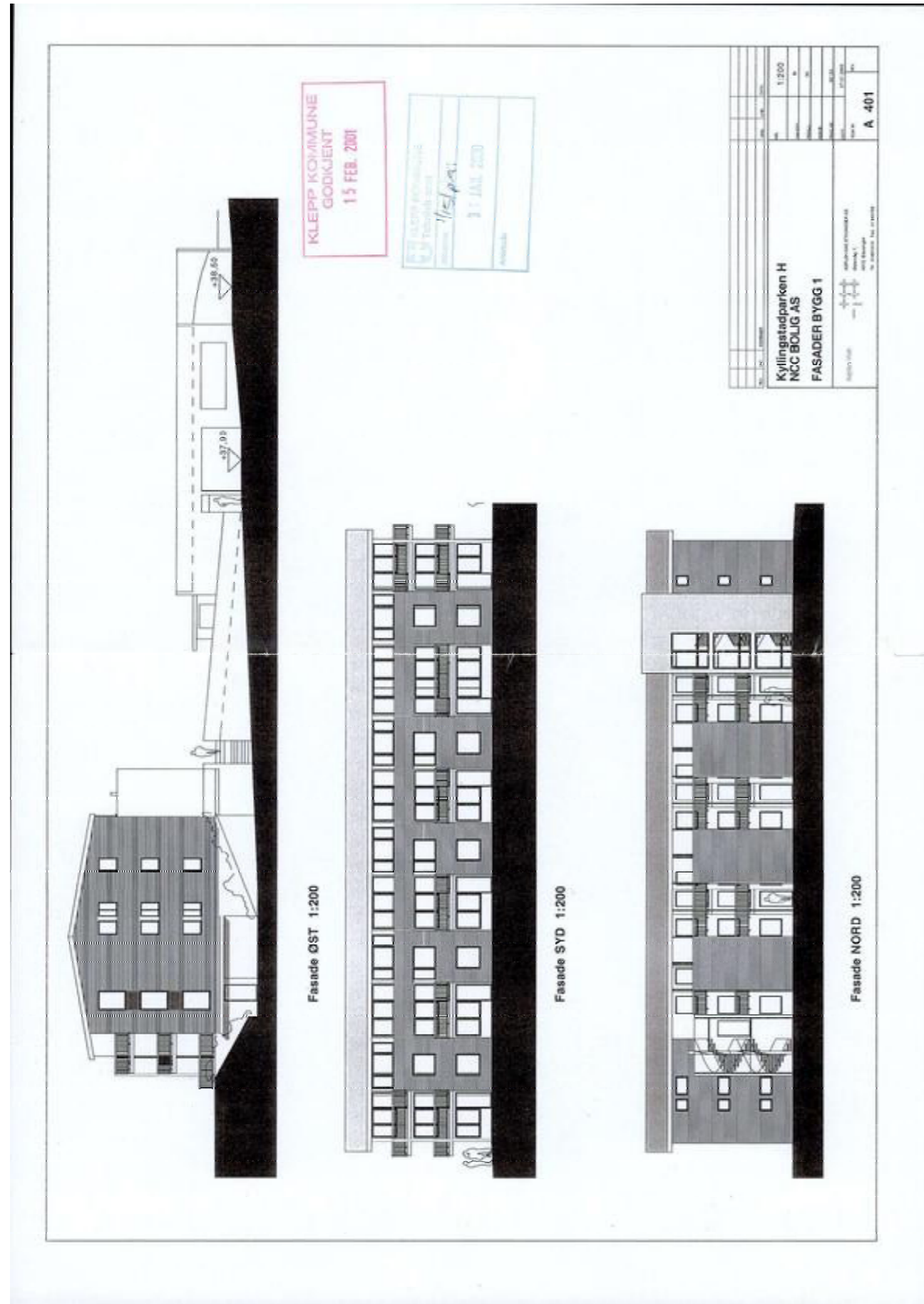
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

- Noter:**
- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
  - Dersom eiendommen har underfestennummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
  - Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
  - Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
  - Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
  - Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
  - Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
  - Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmeidler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

ett kopi  
3877  
Kopi av dok.nr.  
Tone Strand





1/51 p.a.  
31 JUL 2003

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
15 FEB. 2001

NO. 1250	1:200
NO. 1251	1:200
NO. 1252	1:200
NO. 1253	1:200
NO. 1254	1:200
NO. 1255	1:200
NO. 1256	1:200
NO. 1257	1:200
NO. 1258	1:200
NO. 1259	1:200
NO. 1260	1:200
NO. 1261	1:200
NO. 1262	1:200
NO. 1263	1:200
NO. 1264	1:200
NO. 1265	1:200
NO. 1266	1:200
NO. 1267	1:200
NO. 1268	1:200
NO. 1269	1:200
NO. 1270	1:200
NO. 1271	1:200
NO. 1272	1:200
NO. 1273	1:200
NO. 1274	1:200
NO. 1275	1:200
NO. 1276	1:200
NO. 1277	1:200
NO. 1278	1:200
NO. 1279	1:200
NO. 1280	1:200
NO. 1281	1:200
NO. 1282	1:200
NO. 1283	1:200
NO. 1284	1:200
NO. 1285	1:200
NO. 1286	1:200
NO. 1287	1:200
NO. 1288	1:200
NO. 1289	1:200
NO. 1290	1:200
NO. 1291	1:200
NO. 1292	1:200
NO. 1293	1:200
NO. 1294	1:200
NO. 1295	1:200
NO. 1296	1:200
NO. 1297	1:200
NO. 1298	1:200
NO. 1299	1:200
NO. 1300	1:200

Kyllingstadparken H  
NCC BOLIG AS  
Plan 2. etg. Bygg 1

1:200

A. 221

1/51 p.a.  
31 JUL 2003

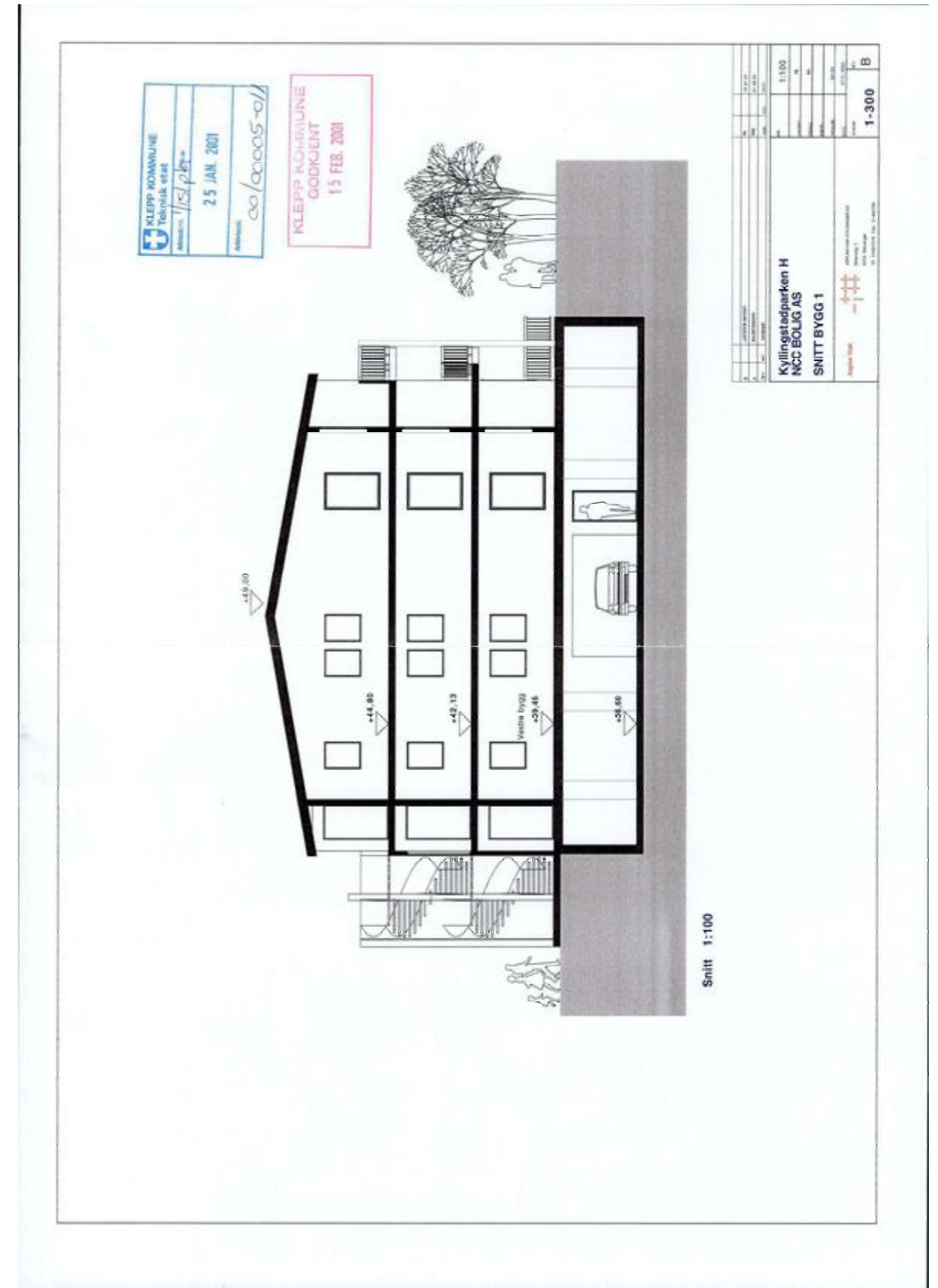
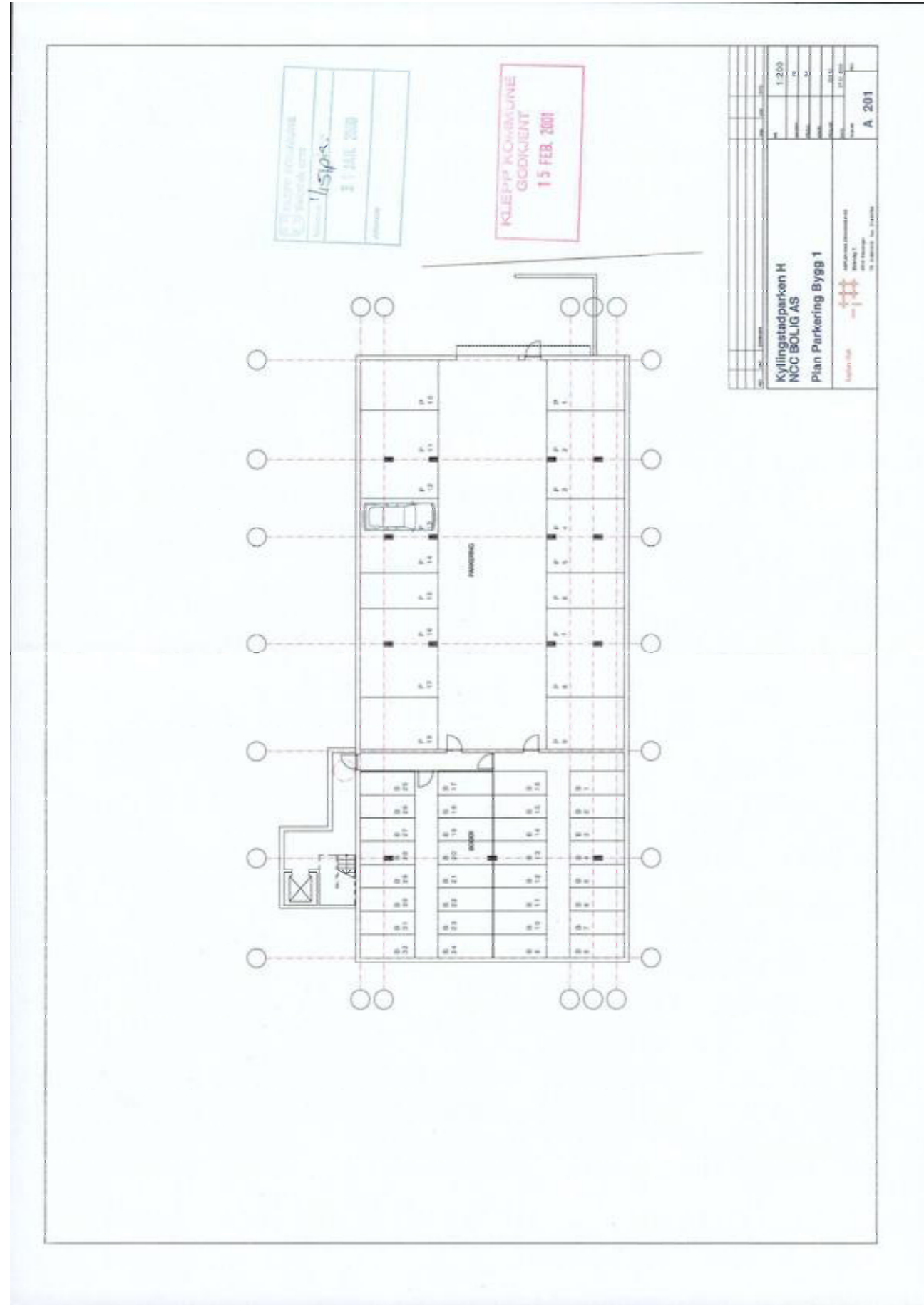
KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
15 FEB. 2001


NO. 1301	1:200
NO. 1302	1:200
NO. 1303	1:200
NO. 1304	1:200
NO. 1305	1:200
NO. 1306	1:200
NO. 1307	1:200
NO. 1308	1:200
NO. 1309	1:200
NO. 1310	1:200
NO. 1311	1:200
NO. 1312	1:200
NO. 1313	1:200
NO. 1314	1:200
NO. 1315	1:200
NO. 1316	1:200
NO. 1317	1:200
NO. 1318	1:200
NO. 1319	1:200
NO. 1320	1:200
NO. 1321	1:200
NO. 1322	1:200
NO. 1323	1:200
NO. 1324	1:200
NO. 1325	1:200
NO. 1326	1:200
NO. 1327	1:200
NO. 1328	1:200
NO. 1329	1:200
NO. 1330	1:200
NO. 1331	1:200
NO. 1332	1:200
NO. 1333	1:200
NO. 1334	1:200
NO. 1335	1:200
NO. 1336	1:200
NO. 1337	1:200
NO. 1338	1:200
NO. 1339	1:200
NO. 1340	1:200
NO. 1341	1:200
NO. 1342	1:200
NO. 1343	1:200
NO. 1344	1:200
NO. 1345	1:200
NO. 1346	1:200
NO. 1347	1:200
NO. 1348	1:200
NO. 1349	1:200
NO. 1350	1:200
NO. 1351	1:200
NO. 1352	1:200
NO. 1353	1:200
NO. 1354	1:200
NO. 1355	1:200
NO. 1356	1:200
NO. 1357	1:200
NO. 1358	1:200
NO. 1359	1:200
NO. 1360	1:200

Kyllingstadparken H  
NCC BOLIG AS  
Plan 3. etg. Bygg 1

1:200

A. 231





**Klepp kommune**  
TEKNISK ETAT

Postboks 25  
4358 Kleppe  
Tlf 51 42 98 00

NCC Bygg  
Postboks 401  
4067 STAVANGER

Saksnr. 00/00005	Arkivkode GNR 01/1850	Awd/Sek/Saksh TEK/TEK/PE	Deres ref.
---------------------	--------------------------	-----------------------------	------------

**BOLIGBLOKKER - 1/1850 - NCC BOLIG A/S  
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Igangsettingstillatelse er gitt 07.08.01.

Gjelder: Boligblokker.  
Byggested: Smievegen, 4352 Kleppe  
Tiltakshaver: NCC Bolig A/S  
ANSVØKER: Asplan Viak Stavanger A/S

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 19.02.02.

I skriv av 08.0302 angis at NCC Bygg har overtatt ansvaret for kontroll av alle fagområdene på byggene.


Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Det gis brukstillatelse for boligblokkene. Uteanlegg fedigstilles i løpet av mai måned.

Det forutsettes at tekniske anlegg godkjennes, og at det innsendes ferdigmeldig/ sluttkontroll for dette.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til **1. juni 2002**. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Planavdelingen, 08.03.02

  
Per Elnes  
fagansvarlig byggesak

Kopi til:  
Folkeregisteret og merkantil  
Asplan Viak Stavanger AS, Østervåg 7, 4006 Stavanger.  
Driftsavdelingen, teknisk etat.

Postadresse Postboks 25 4358 Kleppe	Besøksadresse Rådhuset Solavegen 1	Telefon teknisk etat 51 42 97 50	Telefax teknisk etat 51 42 97 62	Organisasjonsnr 971 187 069 MVA
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



**Klepp kommune**  
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1  
4351 Kleppe  
Tlf 51429800

Gardsnr:	1	Bruksnr:	1850	Festenr:		Seksjonsnr:	1
Adresse:	Smievegen 48			Seljar:	Emil Håland og Gunnlaug Askeland Håland		

### Vatn og avløp

#### Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

#### Privat vatn og avløp

- Godkjent utsløppsøyve  Type anlegg:
- Ikkje godkjent utsløppsøyve
- 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 9 021,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 086,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 3 935,-.

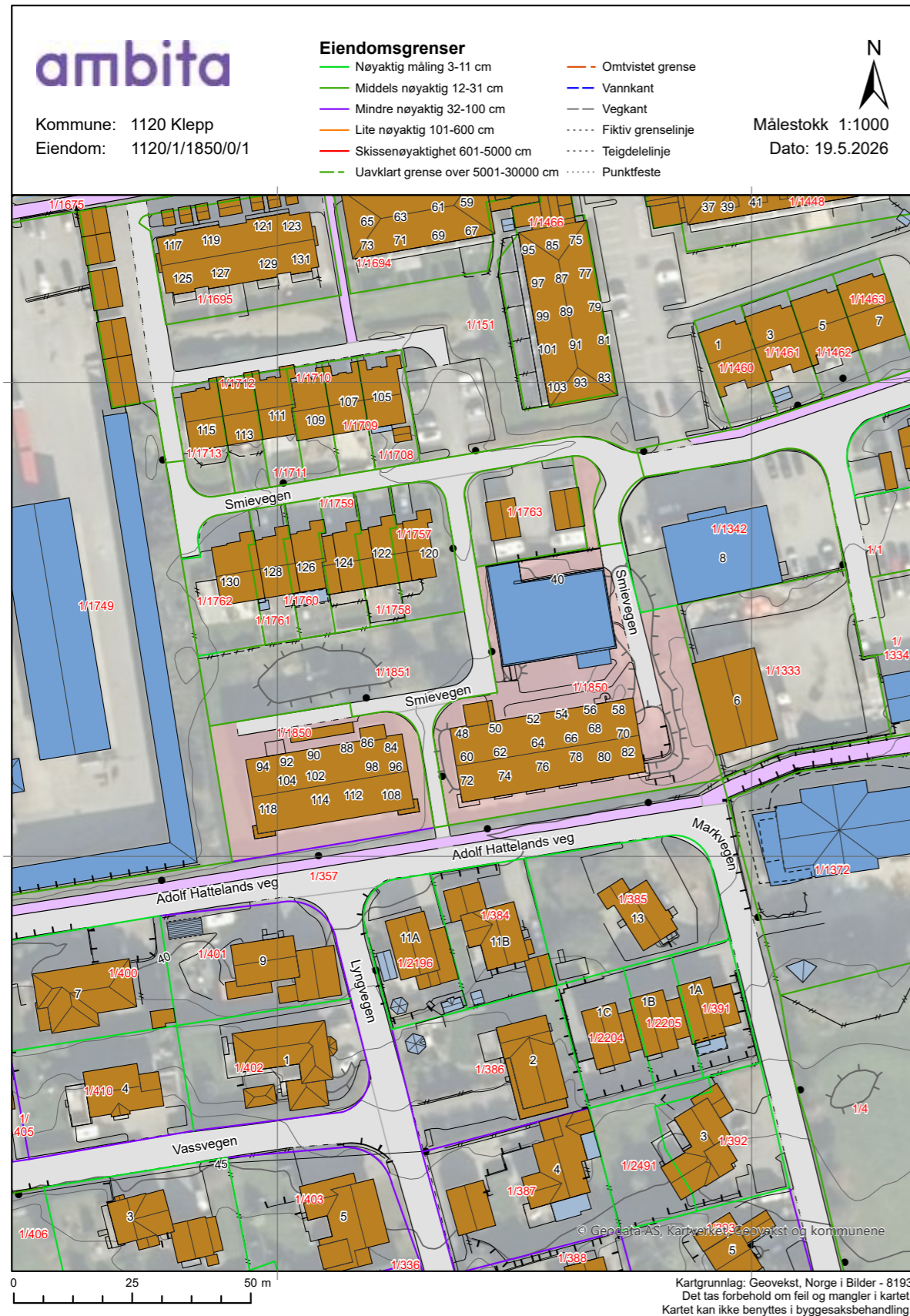
Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **884**

### Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

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

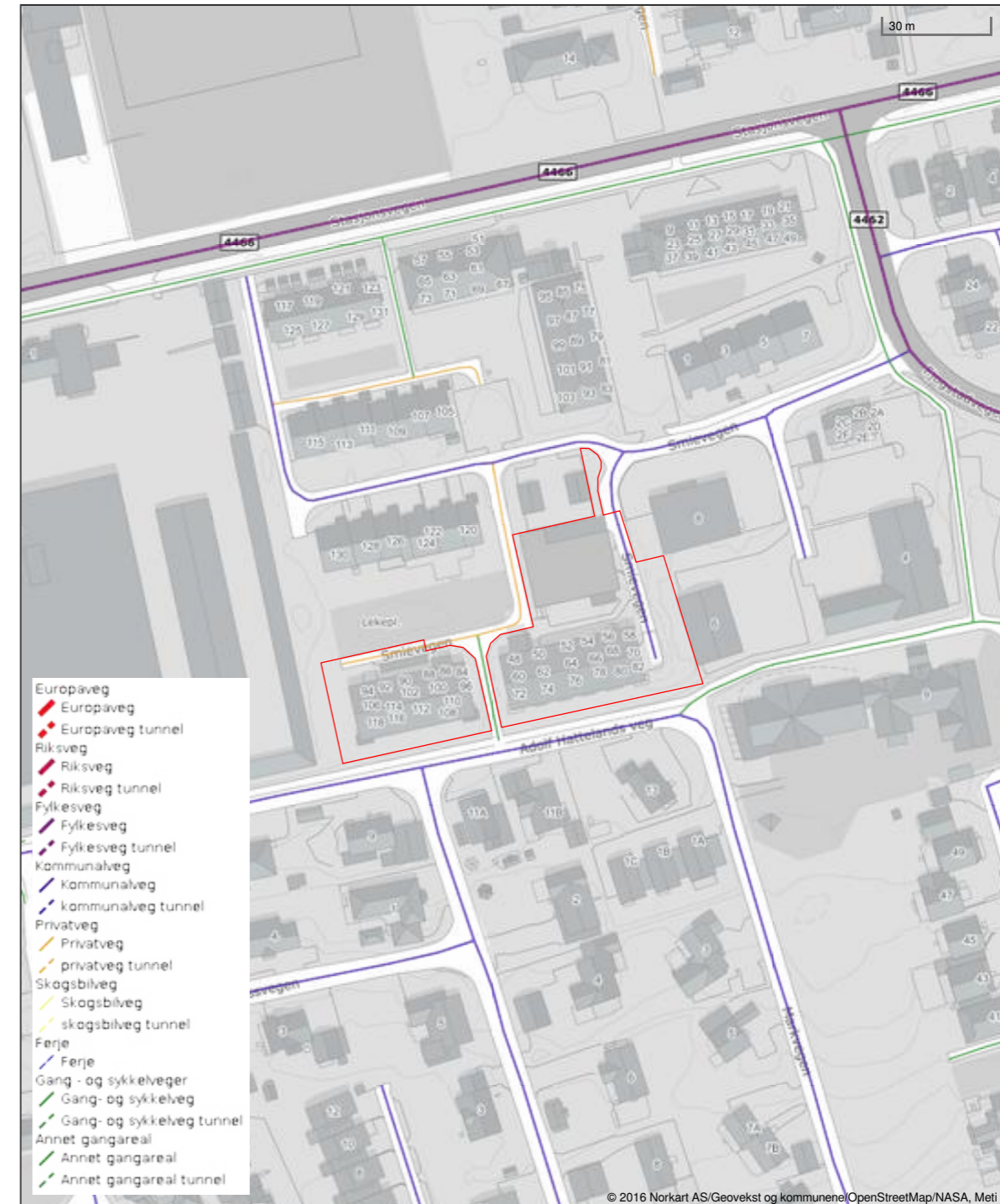


Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1850//



Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/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



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti  
 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.

# ambita

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhets:** Gårdsnr 1, Bruksnr 1850, Seksjonsnr 1 **Kommune:** 1120 Klepp

### Adresse:

Veiadresse: Smievegen 48, gatenr 6920 **Grunnkrets:** 204 Kleppe  
(fra bruksenhet) 4350 Kleppe **Valgkrets:** 1 Klepp  
**Kirkesogn:** 6030801 Klepp  
**Tettsted:** 4585 Kleppe/Verdalen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	12.03.2002	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	89/2 637
<b>Arealkilde:</b>		<b>Areal felles tomt:</b>			3 708,7 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1850, Seksjonsnummer 1 i 1120 KLEPP kommune

#### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 12.03.2002	Avgiver	1120/1/1850	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1120/1/1850/0/1	0,0

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			
Smievegen 48	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			15.02.2001		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 104,0	Igangset.till.:			04.04.2001		
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 104,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			08.03.2002		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			18		
Bygningsnr:	19145387			Antall etasjer:			4		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			673,0		673,0				
H01	6		477,0		477,0				
H02	6		477,0		477,0				
H03	6		477,0		477,0				
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
- Punkt feste

## Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1850, Seksjonsnummer 1 i 1120 KLEPP kommune

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.05.2026 15:55 – Sist oppdatert 19.05.2026 15:55  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 8

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1850, Seksjonsnummer 1 i 1120 KLEPP kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 2 508,00m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

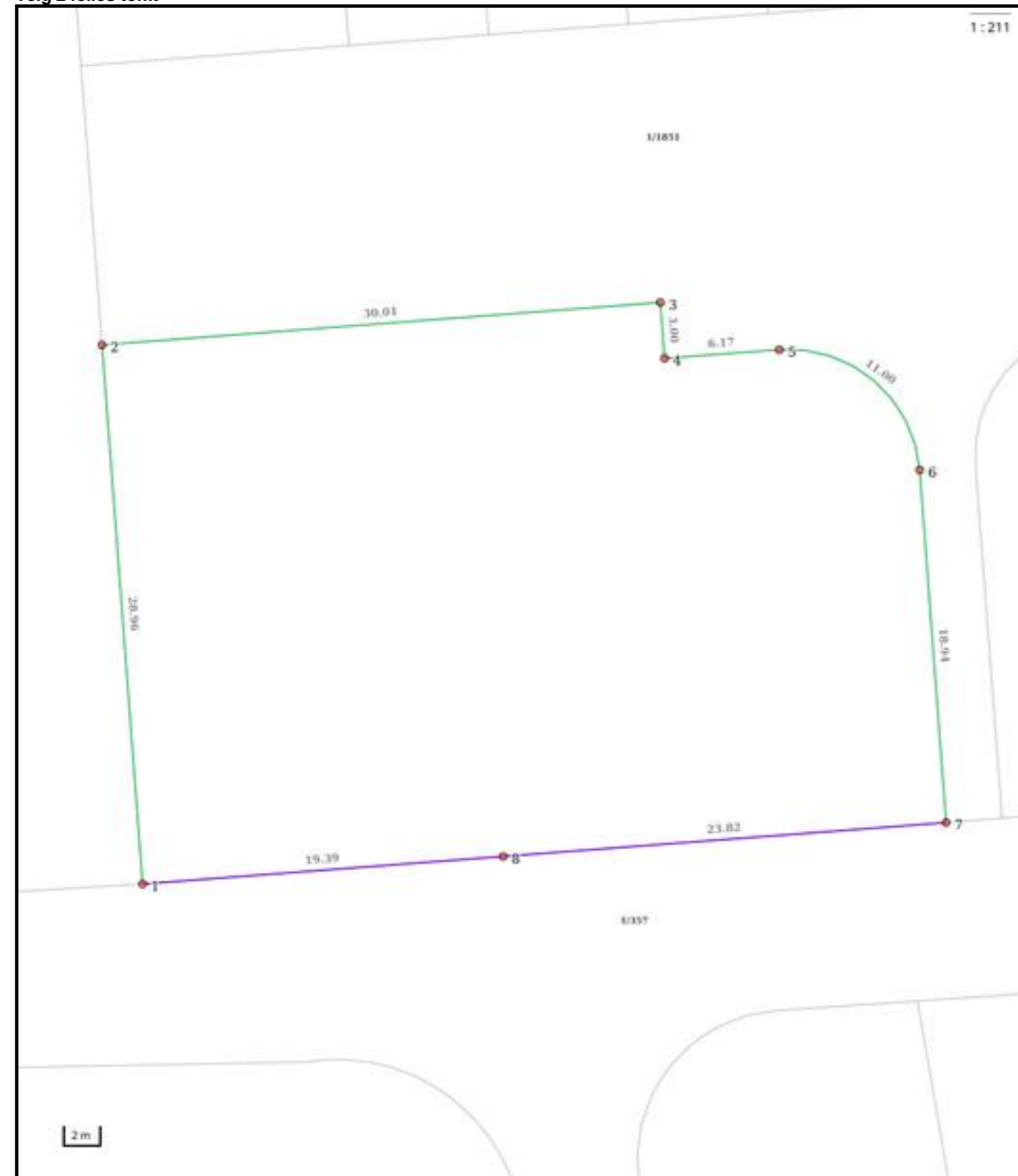
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 733,30	305 438,65	7,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 734,59	305 446,37	26,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 761,08	305 441,93	23,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 764,99	305 465,35	19,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 784,41	305 462,18	8,95m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 779,30	305 468,08	7,29m	Terrengmålt	13	-14,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 772,21	305 466,70	3,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 768,31	305 467,34	2,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 519 765,39	305 467,82	4,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 519 766,19	305 472,68	15,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 519 751,45	305 476,65	7,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 519 753,04	305 484,24	38,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 519 716,27	305 493,85	58,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 519 706,56	305 436,02	18,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 519 725,24	305 432,91	10,99m	Terrengmålt	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.05.2026 15:55 – Sist oppdatert 19.05.2026 15:55  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 8

Teig 2 felles tomt



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

Areal og koordinater

**Areal:** 1 200,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 698,91	305 390,45	28,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 727,48	305 385,69	30,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 732,43	305 415,29	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 729,47	305 415,79	6,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 730,48	305 421,88	11,00m	Terrengmålt	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 724,74	305 429,95	18,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 706,06	305 433,06	23,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 702,12	305 409,57	19,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(\*) 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.



## Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 19.05.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1850	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Smievegen 48, 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
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001						
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf">https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>3 344 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	3 344 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende		
<b>Delareal</b>	3 344 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>3 709 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H190</td> </tr> <tr> <td><b>KPSikring</b></td> <td>Andre sikringssoner</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	3 709 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H190	<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner
<b>Delareal</b>	3 709 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H190						
<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>365 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Næringsvirksomhet,Nåværende</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	365 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Næringsvirksomhet,Nåværende		
<b>Delareal</b>	365 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Næringsvirksomhet,Nåværende						

<b>Delareal</b>	586 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320
<b>KPFare</b>	Flomfare

## Reguleringsplaner






















Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1332				
<b>Navn</b>	Kyllingstadparken Felt B				
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	14.12.1999				
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/122/1_33-2.pdf">https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/122/1_33-2.pdf</a>				
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>3 184 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	3 184 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger
<b>Delareal</b>	3 184 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Boliger				
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>292 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	292 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei
<b>Delareal</b>	292 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei				
<b>Id</b>	1150				
<b>Navn</b>	Kleppe III				
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	18.12.1978				
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/157/1_15.pdf">https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/157/1_15.pdf</a>				
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>52 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Industri</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	52 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Industri
<b>Delareal</b>	52 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Industri				
<b>Id</b>	1331				
<b>Navn</b>	Kyllingstadparken - bebyggelseplan Felt B2				
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	29.06.1993				
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/123/1_33-1.pdf">https://www.areasplaner.no/1120/dokumenter/123/1_33-1.pdf</a>				
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>3 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjørevei
<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>				
<b>Formål</b>	Kjørevei				
<b>Id</b>	1330				
<b>Navn</b>	Kyllingstadparken Reguleringsplan Alt. 2				
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan				
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan				
<b>Ikrafttredelse</b>	11.02.1991				

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1713/1_33.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1713/1_33.pdf</a> - <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1199/1_33.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1199/1_33.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 56 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
<b>Id</b>	1070
<b>Navn</b>	Området ved Fredheim
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.07.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/246/1_7.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/246/1_7.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 13 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

Side 3 av 3



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Sentrumsformål - framtidig
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Næringsbygningar - noverande
	Idrettsanlegg - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.</i>	
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Friområde - noverande
	Friområde - framtidig
	Park - framtidig
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - noverande
	Tilkomstveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Påskrift områdenamn

1\_7

#### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED FREDHEIM, KLEPP KOMMUNE.

§ 1.  
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealbruken skal være som vist på planen.

§ 2.  
Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og til stadfestede vedtekter til bygningsloven i Klepp kommune.

§ 3.  
Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 4.  
Alle tomter med grenser til flere vegger, skal ha sin adkomst fra den vegen som er av laveste klasse.

#### BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE:

§ 5.  
De deler av arealet som på reguleringsplanen er merket A skal bebygges med rekkehus i inntil 2 etasjer etter reguleringsplanen som skal stadfestes. Det øvrige areal til boligbebyggelse skal bebygges med eneboliger i inntil 1 1/2 etasje hvor ikke annet er angitt på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate at det bygges hus med sokkeletasje hvor terrenget er slik at dette etter bygningsrådets skjønn er naturlig.

§ 6.  
For de deler av arealet som er vist som bebyggelsesplan, skal bygningene oppføres etter denne. Bygningsrådet kan gjøre mindre forandringer av tomtegrenser og kan tillate at boligene trekkes lenger fra nabogrensene enn det som er vist på planen.

§ 7.  
Den del av arealet som det ikke er vist tomtedeling for, skal bygges ut med eneboliger etter tomteplan godkjent av bygningsrådet.

§ 8.  
For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup>.

§ 9.  
Gjerder m.m. skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at disse utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hver kvartal eller gateløp.

§ 10.  
Innenfor de viste frisisikttrekanten skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

-2-

#### BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE:

§ 11.  
I forretningsområdet tillates oppført bygninger med inntil 2 etasjer.

§ 12.  
All bygging i forretningsområdet skal være til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innredning av verksted-

Side 1

1\_7  
lokaler Som naturlig hører sammen med forretningen.

§ 13.  
I forretningsområdet tillates ikke oppført boligbygg.  
Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for vaktmesterleiligheter  
o. l. etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 14.  
For forretningsområdet skal det på egen grunn opparbeides  
parkeringsplasser i henhold til gjeldende, bestemmelser.

§ 15.  
For arealet innenfor frisikttrekantene gjelder §10.

#### BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER:

§ 16.  
Arealet tillates bebygget med bygninger for sykehjem, alders-  
hjem, aldersboliger o. l.

§ 17.  
Aldersboligene skal bygges i 1 etasje og plasseres  
Som vist på planen.

§ 18.  
Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i harmonisk forhold  
til den omliggende bebyggelse. Anleggenes art og utforming skal,  
i hver enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså  
skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning,  
innhegning o. l. godkjennes av bygningsrådet.

§ 19.  
For arealet innenfor frisikttrekantene gjelder § 10.

#### TRAFIKKOMRÅDER:

§ 20.  
på den viste parkeringsplassen kan det oppføres garasjer etter  
en felles plan godkjent av bygningsrådet.

#### ANDRE BESTEMMELSER:

§ 21.  
Fellesarealene skal opparbeides og brukes som felles lekeplass.  
Lekeplassen øst for veg 05 er fellesareal for den del av regu-  
leringsplanen som ligger øst for veg 01. Lekeplassen øst for  
friarealet er fellesareal for eneboligareal mellom Fredheim-  
Vegen og veg 01.

- 3 -

#### GENERELT:

§ 22. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningen  
gjøre unntak for disse bestemmelser.

J. nr. 4693/76  
Stadfeatet den 8/7 - 77  
FYLKESMANNEN FROGALAND

Side 2



Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</b>	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune)
	Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985)</b>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)</b>	
	Friområde
	Anlegg for lek
<b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</b>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
<b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>	
	Forretning/Offentleg
<b>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12)</b>	
	Bustader
	Barnehage
	Forsamlingslokale
	Administrasjon
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:</b>	
	Veg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>	
	Regulert høgde
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Byggjelinje
	Planlagt busetnad
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Regulert nytt tre
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøgde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

1\_15

## BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR KLEPPE 3

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder ca. 150 da for:

- boligbebyggelse

- offentlig formål

Trafikkområder, ca. 30 da med arealer for:

- veger

- parkering

- sykkel- og gangveger

Friområder, ca. 10 da med arealer for:

- anlegg for leik

Landbruksområder, ca. 20 da

I. Generelle bestemmelser for byggeområder.

## § 1

Byggeområdene med utnyttelsesgrad 0,15- 0,25 kan ikke deles i tomter eller bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplaner for områdene og planene har vært utlagt til offentlig ettersyn.

På disse områdene kan bygningsrådet tillate mindre avstand til nabo-grense og mellom bygninger enn bestemt i § 70 i bygningsloven. For slik bebyggelse skal kapittel 26:11 i byggeforskriften gjelde.

## § 2

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Mellom garasje og veg skal det være oppstillingsplass for bil på egen grunn.

## § 3

I området mellom frisisiktslinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

II. Bestemmelser for boligbebyggelse.

## § 4

Bebyggelsen skal nyttes til boliger i inntil to etasjer. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådet skjønner ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates. Eksisterende boligbebyggelse som inngår i planen skal kunne påbygges inntil boligareal utgjør 20% av tomtens areal. Deling av tomter utover det som er vist i reguleringsplanen, tillates ikke.

## § 5

Innen boligareal skal anlegges nødvendig anlegg for lek og andre typer fellesanlegg.

## § 6

Parkering skal som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. leilighet. For eneboligbebyggelsen tillates parkering på egen tomt. Det skal tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet.

## § 7

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan (konf. § 1) skal illustrerende bebyggelsesplan (tegn. 2139-2, 22.9.76) gjelde som veiledende dokument.

1\_15

## III. Bestemmelser som gjelder for områder for offentlig formål.

## § 8

Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning med videre skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

## IV. Bestemmelser som gjelder trafikkområder.

## § 9

Avkjørsler til eksisterende hus skal tillates der det ikke er vist andre løsninger. Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra fylkesveg 260 og 261.

## § 10

Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis parkmessig behandling.

## I § 11

Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger kan bygningsrådet tillate lagt utenfor regulert trafikkareal.

## § 12

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan (konf. § 1) kan det vise seg hensiktsmessig å foreta forskyvninger av de innregulerte gangveger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

## V. Bestemmelser som gjelder friområder.

## § 13

Anlegg for sport og leik kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

## § 14

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder.

## VI. Bestemmelser som gjelder landbruksområder.

## § 15

Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.

## § 16

Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

## § 17

Kårhus kan tillates når det av driftsmessige grunner er bruk for mer enn et bolighus på bruket.

## § 18

Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruk.

## VII. Bestemmelser som gjelder for industribufferzone.

## § 19

Området skal opparbeides parkmessig, og kan ikke benyttes som parkeringsplass, lagerplass o.l.

## VIII. Fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Klepp kommune.

Side 2

1\_15

## § 20

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

## § 21

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Klepp kommune.

J. nr. 3978/77

Stadfeset den 6.1.78

FYLKESMANNEN I ROGALAND

Side 3

## KLEPP KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN "KYLLINGSTADPARKEN" -ALT. 2, DATERT 18. 10. 90.

Siste revisjon av planen:	dato: 25.01.91.
Bygningsrådets vedtak: sak 13/91	dato: 25.01.91.
Kommunestyrets vedtak: sak 13/91	dato: 11.02.91.

## GENERELT.

## § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

## § 2

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune. Bygningsrådet kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

## § 3

Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt/stadfestet, kan det ikke inngås privatretslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

## § 4

Innenfor de viste frisktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## BYGGEOMRÅDER

## § 5

Område for konsentrert boligbebyggelse (B1 og B2).

Før utbygging finner sted, skal det utarbeides bebyggelsesplan for det enkelte felt. Med hensyn til forventet trafikkstøy fra Stasjonsvegen (fv. 261) skal det samtidig med utarbeidelse av bebyggelsesplan for felt B2 foretas støyberegninger/målinger samt en vurdering av hvordan støyspørsmålet vil søkes løst.

Forventet støynivå skal ikke overstige 55 dBA beregnet utenfor boligenes fasader. Eventuell søknad om dispensasjon fra dette

Side 1

kravet skal godkjennes av fylkesmannen i Rogaland.

Bebyggelseplan skal vise:

- Tomtedelig, bebyggelsens plassering og utforming, etasjetall, grunnmurshøyde, møneretning og takvinkel.
- Internt trafikkmønster, antall og plassering av parkeringsplasser.
- Terrengbehandling og opparbeidelse av utearealer, lekeplasser og parkanlegg.
- Plass for transformatoriosk i de feltene der det etter elverkets beregninger er behov.
- Støyskjerming mot Stasjonsvegen, evt. andre tiltak mot veitrafikkstøy.

Tillatt tomteutnyttelse, TU = 70%. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak med mulighet for innredning av loft. Det skal avsettes plass til 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet og 2 parkeringsplasser pr. kjedehus.

Parkeringsplasser, lekeplasser, parkanlegg samt nødvendige støytiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

## § 6

Område for blandet formål forretninger/offentlige bygninger (E).

Området skal nyttes til forretninger, kontorer samt bygninger for offentlige formål (fritids-/kulturaktiviteter).

Tillatt tomteutnyttelse TU = 100%. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med kommunens vedtekter.

Side 2

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Smievegen 48, 4350 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 1850, snr. 1 i Sameiet Kyllingstadparken Felt H, oppdragsnr.: 1210260039  
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Ann Helen Lauvskar  
Ommundsen**

Daglig leder / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Jæren**

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