

PROAKTIV

Ny og strøken leilighet i 3. etasje

Nytt og attraktivt boligområde
på Orstad.

JORINE EDLANDS VEG 69



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

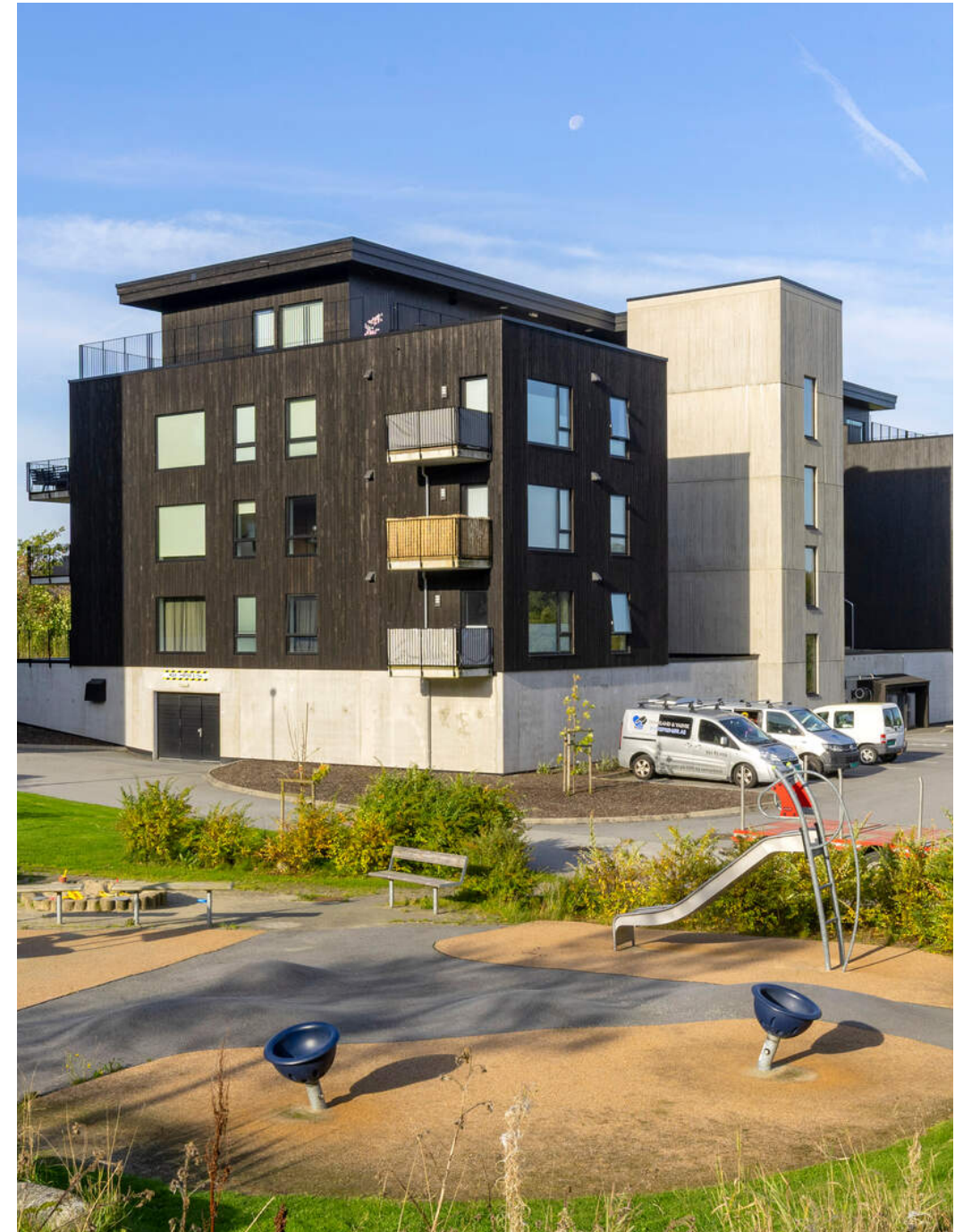
BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



ORSTAD

En moderne og tiltalende 3-roms leilighet fra 2024 med attraktiv beliggenhet i et nyetablert og barnevennlig nabolag på Orstad.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jorine Edlands veg 69, 4353
KLEPP STASJON

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 9, bnr. 693, snr. 22 i
Sameiet Orstad Utsyn Bb1

Prisantydning: 3.690.000,-

Omkostninger: 93.340,-

Totalpris: 3.783.340,-

Kommunale avgifter: 7.764,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2024

BRA: 60 m²

Tomt: 1482.4 m²

Energimerke: Energiklasse:
[!*]**Energimerke farge**!]*] B.

Rom/soverom: 3/2

BRA-i: 55 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Leiligheten
disponerer fast parkeringsplass i lukket
anlegg.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.891,-

Felleskostnader inkl.: Oppvarming, a-
konto varmtvann, TV/internett,
velforeningskontingent samt sameiets
løpende drifts- og vedlikeholdskostnader,
herunder bygningsforsikring, renhold,
forretningsførsel, serviceavtaler og
vedlikehold av fellesarealer.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	146		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

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

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

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Jæren

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

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

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

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til

salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

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

Vi gleder oss til å møte deg.

Beliggenhet

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

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



ORSTAD

Kommune: Klepp / Område: Orstad

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

Beliggenhet

Jorine Edlands veg 69 har en attraktiv beliggenhet i et nytt og familievennlig boligområde på Orstad. Her bor man i rolige omgivelser med kort avstand til det meste av hverdagslige fasiliteter. Orstad skule, som tilbyr både barne- og ungdomstrinn, ligger i nærheten, og det er også kort vei til barnehage. For de aktive finnes Orstad idrettslag med gode tilbud for både barn og voksne like ved.

I nærområdet finner man også Orstad legesenter, mens Øksnavadporten stasjon ligger en kort tur unna og gir gode pendlermuligheter. Ved stasjonen finner man dessuten dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Området er kjent for sitt trygge og etablerte nærmiljø, med gode muligheter for lek, aktivitet, natur og et trivelig familieliv.



OFFENTLIG TRANSPORT

Orstad mølle Linje 22	6 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 22.8 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	18 min
Apotek 1 Kverneland	21 min

SPORT

Orstad fotballbaner Fotball	8 min 0.6 km
Orstadhuset - Orstadhallen Aktivitetshall	10 min 0.9 km
Jæren SportMed	9 min
Synergi Treningssenter	8 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



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.

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



SKOLER

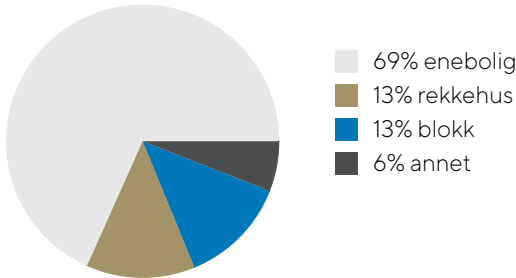
Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	13 min 7.1 km

BARNEHAGER

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 132 barn	8 min 0.7 km
Orstad naturbarnehage (0-6 år) 62 barn	14 min 1.2 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 56 barn	15 min 1.3 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL JORINE EDLANDS VEG 69

Vi starter utendørs – boligen har en kjekk terrasse og pent opparbeidet felles tomt.

Tomtestørrelse
1482,40 m²

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 2. oktober 2026)
Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kjøpte boligen i oktober 2024 og har bodd der selv siden oktober 2025. Boligen var utleid frem til dette. Boligen selges med boligselgerforsikring i Gjensidige Forsikring ASA.

PARKERING

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i lukket anlegg. Det er tilrettelagt for installasjon av ladeløsning for elbil. Bestilling gjøres ved henvendelse/søknad til styret etter egen regning

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 1482 kvm. Tomten består primært av boligbygget. Området rundt tomten er pent opparbeidet med grøntareal, beplantning og lekeplass.

BYGGEMÅTE

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2024.
Ringmur/fundament i stedstøpt betong.
Yttervegger i betong/betongelement og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med stående trepaneler.
Etasjeskiller i stedstøpt betong.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Flatt tak tekket antatt tekket med papp.

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 :
TGO: 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. TG3,1 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

Ytterdører

Ytterdøren ved entré har behov for mindre justering. Det er registrert svelling nederst i innvendig foring. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen. Det er registrert krakelering i overflaten øverst på balkongdøren. Døren har også noe mindre heng. Konsekvens/tiltak: Behov for justering kan påvirke dørens betjening og tetting. Svellingen kan skyldes tidligere fuktpåvirkning. Mindre justering av døren anbefales. Foringen bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov. Krakeleringen kan redusere overflatens beskyttelse mot fukt. Heng i døren kan påvirke betjening og tetting. Lokal utbedring av overflaten og mindre justering av døren anbefales.

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



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:
3. etasje
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 8 kvm

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

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

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

Innhold

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

Sportsbod i kjeller.

Standard

- Litt om leiligheten:
- Lys og innbydende leilighet i 3. etasje.
 - Fin plassering med kjekk utsikt mot friareal.
 - Solrik balkong på ca. 8 kvm.
 - 2 soverom.
 - Vannbåren varme
 - Lave felleskostnader inkl. a-konto vann, varme og TV/internett
 - Støpt dekke mellom etasjene.
 - Innvendig bod og sportsbod i kjeller.
 - Fast parkeringsplass i lukket anlegg med elbillader.
 - Heis i bygget.
 - Nær togstasjon, enkel tilgang til Stavanger og Jæren.

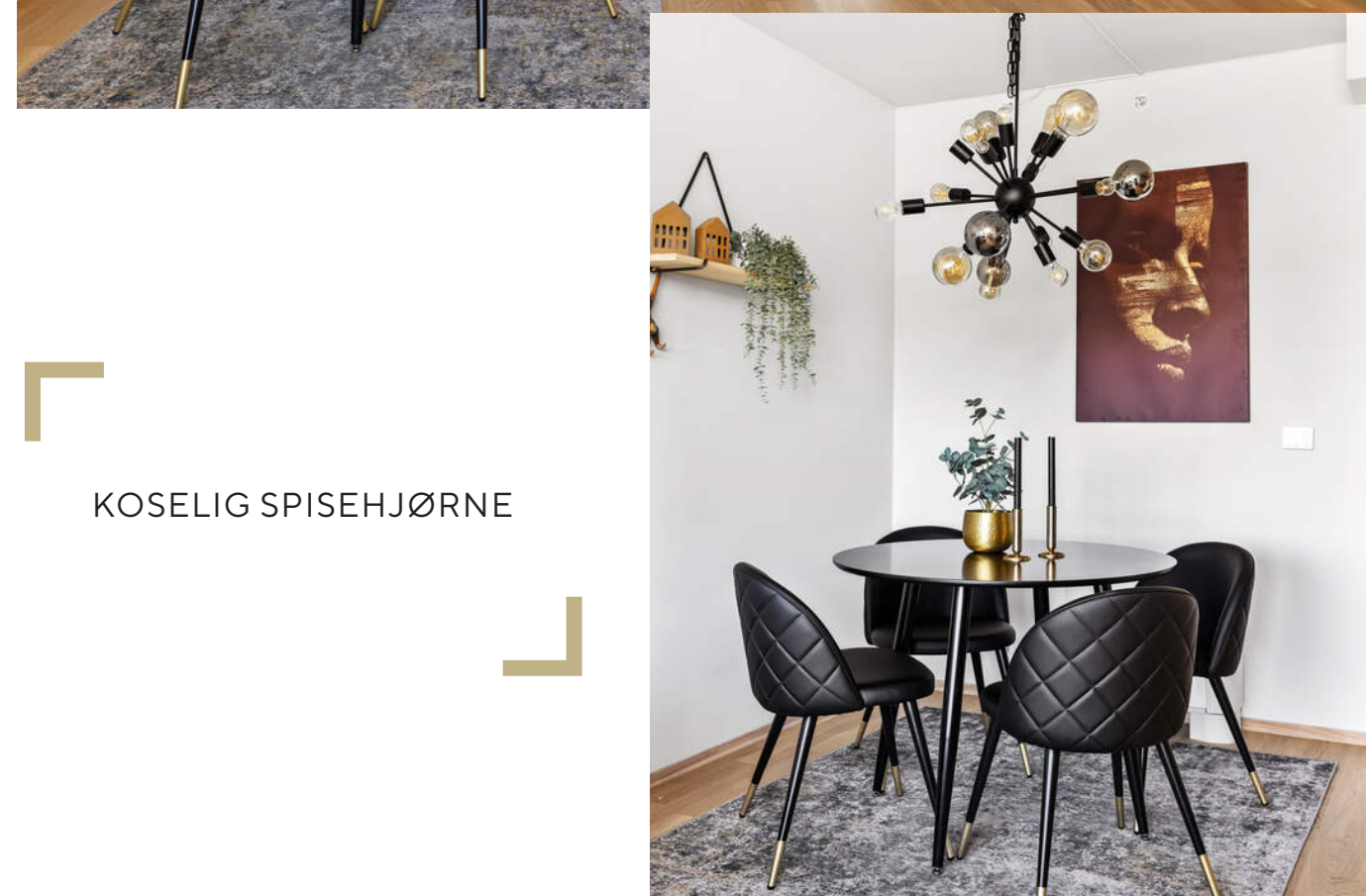
Oppvarming

Boligblokken er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Boligen har vannbåren varme i gulv på bad og fra radiator i stue.









KOSELIG SPISEHJØRNE

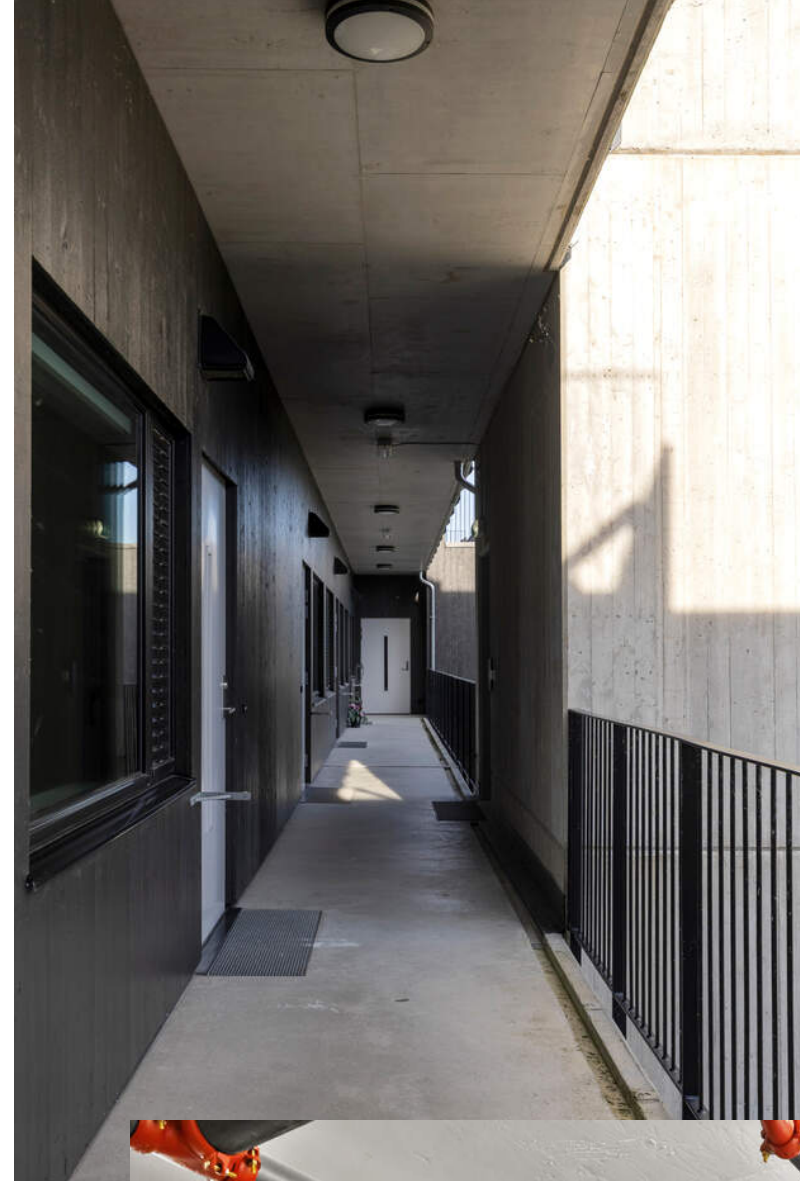
SOVEROM





BAD





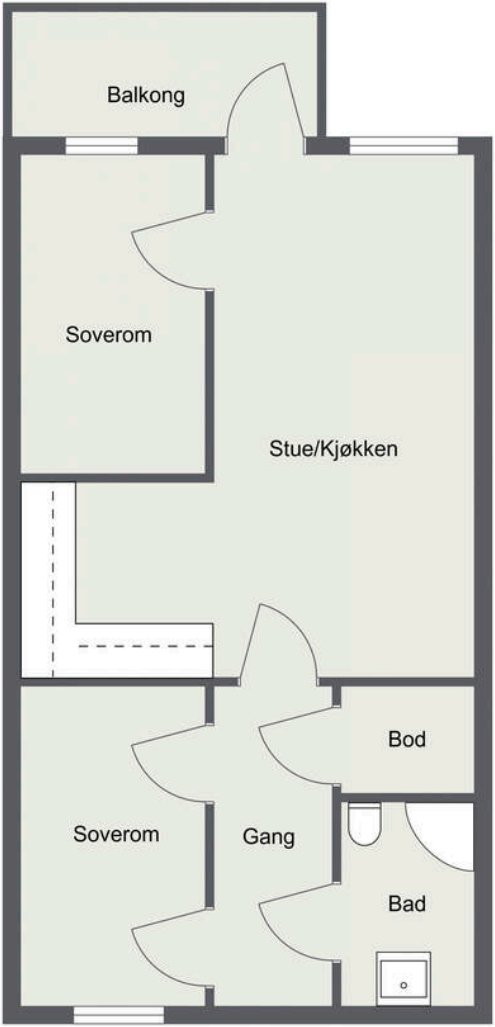
HEIS I BYGGET

Parkering i garasjeanlegg



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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

MARIANNE LYSE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 482,40 m²

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

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.

Dyrehold

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

Formuesverdi primær
776.753,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.107.010,- for 2024

Info kommunale avgifter

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
7.764,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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



Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.02.2024 som omhandler Jorine Edlands Veg 69. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 12. februar 2024

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/9/693/22:
06.08.2018 - Dokumentnr: 1099233 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Get AS
Org.nr: 919 394 056
Rettighetshaver: Ke Nett AS
Org.nr: 977 285 712
Rettighetshaver: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Bestemmelse om rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for gass, vann, avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, fiberkabler, gatelys, master, kabelskap og skiltstolper
Overført fra: Knr:1120 Gnr:9 Bnr:693
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2018 - Dokumentnr: 1099233 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Klepp Kommune
Org.nr: 864 969 682
Bestemmelse om rett til å legge/ha liggende og skifte ut kantstein
Bestemmelse om rett til å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1120 Gnr:9 Bnr:693
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2018 - Dokumentnr: 1099233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1120 Gnr:9 Bnr:693
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2023 - Dokumentnr: 1284280 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/1809



Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

ID: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033, arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 27.03.2023

Delareal: 1482 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal: 35 m²
Hensynssone: H540_5
Hensyn: Grønnstruktur

Delareal: 428 m²
Hensynssone: H320
Fare: Flomfare

Reguleringsplan

ID: 3380
Navn: Områdeplan Orstad
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 12.05.2014

Delareal: 8 m²
Hensynssone: H140_34
Sikring: Frisikt

Delareal: 1482 m²
Formål: Boligbebyggelse, blokker
Feltnavn: BB1

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

Onsdag, 23. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

3 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

92 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 340,00 (Omkostninger totalt)

3 783 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Maximus Lie

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. 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 etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i

samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt på 1482 kvm. Tomten består primært av boligbygget. Området rundt tomten er pent opparbeidet med grøntareal, beplantning og lekeplass.

Om sameiet

Sameie med 30 seksjoner
- Parkering i garasjeanlegg + utvendig
- Omhia Charging leverer infrastruktur til elbil lading. Den enkelte bestiller lader og inngår separat abonnement med Omhia Charging.
- Tv/internett fra Telia
- Leilighetene leveres med felles luft til vann varmepumpe sentral med viftekonvektor i hver boenhet som oppvarming.
- Pliktig medlemskap i Orstad Utsyn Velforening - org.nr 921143931
- Kommunale avgifter blir fakturert hver enkelt seksjon
- Bate er forretningsfører, men det skal byttes til Viden Forvaltning 01.11.2026.

Felleskostnader pr. mnd

2.891,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 2.891 pr. måned og inkluderer blant annet oppvarming, a-konto varmtvann, TV/internett, velforeningskontingent samt sameiets løpende drifts- og vedlikeholdskostnader, herunder bygningsforsikring, renhold, forretningsførsel, serviceavtaler og vedlikehold av fellesarealer.

Forsikring

Forsikringselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer SP0005436553

Velforening

Pliktig medlemskap i Orstad Utsyn Velforening - org.nr 921143931

Dato salgsoppgave
1.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Jorine Edlands veg 69, 4353 KLEPP STASJON

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Jorine Edlands veg 69

Jorine Edlands veg 69

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?

Oktober 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.

Leide den ut til 1 oktober 2025

Har bodd der siden selv

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Lie, Maximus

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 24142641

Egenerklæringsskjema

NameDate

Maximus Lie2026-09-30

Identification

 Maximus Lie

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 9, bnr. 693, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 02.10.2026

Oppdragsnr.: 13152-1451

Eiendomsverdi ref nr: WF5411

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 2 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 3 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
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.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 4 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2024.
Ringmur/fundament i steddøpt betong.
Yttervegger i betong/betongelement og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med stående trepaneler.
Etasjeskiller i steddøpt betong.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Flatt tak tekket antatt tekket med papp.

Leilighet fremstår i normal god stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og mindre brukslitasje.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG
Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Merknad:
-Vinduet på soverom mot sør tar i beslaget ved betjening og har behov for mindre justering.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene har 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er balkong i betong med overliggende terrasseplattning.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk.
Fall på betongdekke er ikke kontrollert.

INNVDIG
Gulvet er parkett, normal bruks slitasje ift. alder.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er ikke foretatt nivelleringer.
Vegger og himlinger er kledd med malte plater.

Hvitmalt glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Enkelte dører tar i karm, tilslutter karm skjevt, påregnelig med

mindre justeringer.
-Bruksmerker/svelling i bunn av dørblad til våtrom.

VÅTROM
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ikke fremvist.
Våtrommet har malte strie og vegger med flis i dusjnisen, og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 29.
Fall utenfor dusjonen er mindre enn referansenivået. Det er registrert synlig membran ved dørterskelen, men overgangslisten begrenser kontrollen av membranoppbrettets høyde. Ved spyling ble det registrert en mindre vannansamling rundt slukristen.
Avrenningsfunksjonen er ivaretatt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom.
Fuktmåling i konstruksjonen viste 50,6 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. (Aubo)
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør etter 1990.
Lufting av kloakk. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og

Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 5 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Leiligheten har vannbåren oppvarming via en viftekonvektor i stuen. Varmen leveres fra byggets felles varmeanlegg, med en luft-til-vann-varmepumpe plassert utvendig ved inngangen. Det er montert måler for varmekonsum i leilighetens fordelerskap. Fordelerskap og synlige rørføringer er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Varmesentralen og øvrige deler av fellesanlegget er ikke kontrollert. Drift og vedlikehold av fellesanlegget er sameiets ansvar.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2024. Dokumentasjon fra utførende elektriker firma er fremvist. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk og plassering av bodrom.

Seksjonerings tegninger som fremvist stemmer.

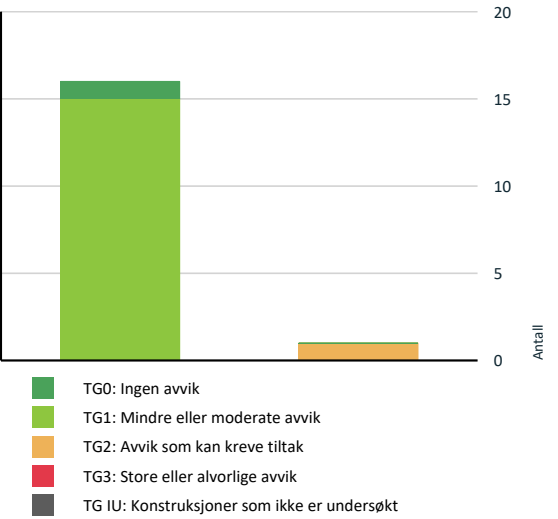
Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

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

[Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører

Ytterdøren ved entré har behov for mindre justering. Det er registrert svelling nederst i innvendig foring. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen. Det er registrert krakelering i overflaten øverst på balkongdøren. Døren har også noe mindre heng.

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2024

Anvendelse

Leilighet

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. brukstillatelse.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Merknad:
-Vinduet på soverom mot sør tar i beslaget ved betjening og har behov for mindre justering.



1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dørene har 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren ved entré har behov for mindre justering. Det er registrert svelling nederst i innvendig foring. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.
- Det er registrert krakelering i overflaten øverst på balkongdøren. Døren har også noe mindre heng.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 8 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Behov for justering kan påvirke dørens betjening og tetting. Svellingen kan skyldes tidligere fuktpåvirkning. Mindre justering av døren anbefales. Foringen bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov.
- Krakeleringen kan redusere overflatens beskyttelse mot fukt. Heng i døren kan påvirke betjening og tetting. Lokal utbedring av overflaten og mindre justering av døren anbefales.



1 TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i betong med overliggende terrasseplattning.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk.
Fall på betongdekke er ikke kontrollert.



INNVEDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett, normal bruks slitasje ift. alder.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 9 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger er kledd med malte plater.

Innvendige dører

Beskrivelse
Hvitmalt glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Enkelte dører tar i karm, tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justeringer.
-Bruksmerker/svelling i bunn av dørblad til våtrom.

VÅTROM

3 .ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ikke fremvist.



3 .ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har malte strie og vegger med flis i dusjnisen, og himling med malt innvendig tak.

3 .ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 29.
Fall utenfor dusjonen er mindre enn referansenivået. Det er registrert synlig membran ved dørterskelen, men overgangslisten begrenser kontrollen av membranoppbrettets høyde. Ved spyling ble det registrert en mindre vannansamling rundt slukristen. Avrenningsfunksjonen er ivaretatt.

3 .ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



3 .ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3 .ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

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

3 .ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod/teknisk rom.
Fuktmåling i konstruksjonen viste 50,6 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN

3 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. (Aubo)
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



3 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

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.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og støpejernsrør etter 1990.

Lufting av kloakk. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
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.

Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 12 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren oppvarming via en viftekonvektor i stuen. Varmen leveres fra byggets felles varmeanlegg, med en luft-til-vann-varmepumpe plassert utvendig ved inngangen. Det er montert måler for varmeforbruk i leilighetens fordelerskap.
Fordelerskap og synlige rørføringer er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen.
Varmesentralen og øvrige deler av fellesanlegget er ikke kontrollert. Drift og vedlikehold av fellesanlegget er sameiets ansvar.



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

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2024. Dokumentasjon fra utførende elektriker firma er fremvist.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Oppdragsnr.: 13152-1451

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 13 av 20

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
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

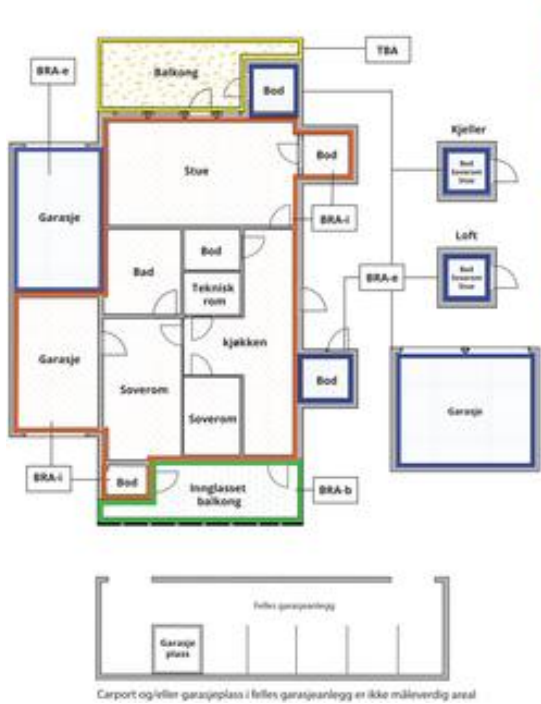
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 .Etasje	55	5		60	8
SUM	55	5			8
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk og plassering av bodrom. Seksjonerings tegninger som fremvist stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Kåre Vatland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	9	693		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Jorine Edlands veg 69							
Hjemmelshaver Lie Maximus							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Jorine Edlands veg på Orstad i Klepp kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er

Jorine Edlands veg 69 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 9 - Bnr 693
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

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

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

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 avhendigsløva, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, 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.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ORSTAD UTSYN BB1

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

Innhold

1 Navn 3

 1-1 Navn og opprettelse 3

 1-2 Hva sameiet omfatter 3

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 3

3 Rettslig råderett 3

 3-1 Rettslig råderett 3

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet..... 4

 4-1 Rett til bruk 4

 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4

 4-3 Ordensregler..... 4

 4-4 Enerett til bruk 4

5 Parkering 4

 5-1 Sameiets parkeringsplasser 4

 5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. 5

 5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5

6 Vedlikehold 5

 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5

 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt..... 6

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6

 7-1 Felleskostnader..... 6

 7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse..... 7

 7-3 Heftelsesform 7

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

 8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38..... 7

 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39..... 7

9 Styret og dets vedtak 7

 9-1 Styret - sammensetning..... 7

 9-2 Styrets oppgaver..... 7

 9-3 Representasjon og fullmakt..... 8

10 Årsmøtet 8

 10-1 Myndighet 8

 10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8

 10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 8

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte..... 8

10-5 Møteledelse og protokoll 9

10-6 Stemmerett og fullmakt..... 9

10-7 Beslutninger på årsmøtet..... 9

11 Elektronisk kommunikasjon..... 10

12 Ugildhet og mindretallsvern 10

 12-1 Ugildhet..... 10

 12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Orstad Utsyn BB1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 9 bnr.693 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonseiere i sameiet er pliktig medlemskap i velforening på området som skal drifte lekeplasser, felles vei o.l.

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 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 endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 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.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

4-5 Enerett til bruk

Seksjonseiere i første etasje har hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets felles uteareal:

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder frem til 2052

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseieren disponerer hver sin bod og parkeringsplass som ligger på sameiets fellesareal. Parkeringsplass er enten i garasjekjeller eller utendørs og den enkelte seksjon er gitt eksklusiv bruksrett til sin parkeringsplass og bod. Den enkeltes parkering og bod fremkommer av vedlegg 2 til disse vedtektene.

5-2 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 og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 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 beboeren 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. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. 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.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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.

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 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 beslattes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) 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.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

9-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 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.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslattes 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).

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

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

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(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.

12-2 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.

Vedlegg 1



Vedlegg 2



Sameiet Orstad Utsyn BB1



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Orstad Utsyn BB1.

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

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

Onsdag 25.03.2026, kl. 18:00

Orstadhuset

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Skadedyrsbegrensing
- 6 Mus i boden
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av styreleder for to år
 - 7.2 Valg av styremedlem for to år
 - 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år
 - 7.4 Valg av valgkomité
 - 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Orstad Utsyn BB1

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Skadedyrsbegrensing

Det er mottatt forslag til skadedyrsbegrensing ift mus i boder i garasje.

Styrets innstilling: Styret jobber med flere forslag til løsning som blir tatt opp på årsmøte.

6. Mus i boden

Sak innmeldt av Marvina Tursun

Hei,

Vi har dessverre oppdaget mus i boden vår igjen. Dette er andre gang det skjer, og vi er derfor bekymret for at problemet kan vedvare eller utvikle seg.

Forslag til vedtak: Vi ønsker å høre om styret kan sørge for at det settes ut feller, og eventuelt vurdere ytterligere tiltak for å forebygge at dette skjer igjen.

Styrets innstilling: Styret jobber med flere alternativer til skadedyrbegrensing, dette vil bli en sak på årsmøte.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Forslag om at Nils Lunde Malmin fortsetter i nye 2 år.

Forslag til vedtak: Forslag om at Nils Lunde Malmin fortsetter i nye 2 år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag om at styremedlem (sekretær) Ruth Helland Olsen fortsetter i 2 nye år.

Forslag til vedtak: Forslag om at styremedlem (sekretær) Ruth Helland Olsen fortsetter i 2 nye år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag om at varamedlem Frank Bore og Karl Fredrik Svendsen fortsetter i 1 år til.

Forslag til vedtak: Forslag om at varamedlem Frank Bore og Karl Fredrik Svendsen fortsetter i 1 år til.

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styret selv er valgkomite, andre forslag mottas.

1959 Sameiet Orstad Utsyn BB1				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		651 240	542 700	651 200
Tillegg felleskostnader		9 000	7 500	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		124 740	98 700	123 800
Innbetalt øremerkede midler		279 327	0	288 000
Andre driftsinntekter	1	0	173 340	0
Sum inntekter		1 064 307	822 240	1 063 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	77 018	25 673	51 300
Forretningsførerhonorar		56 255	46 879	58 900
Tilleggstjenester forretningsfører		6 091	6 154	6 000
Revisjonshonorar	3	10 125	9 579	10 000
Vaktmestertjenester		0	0	20 000
Drift og vedlikehold	4	307 840	127 148	196 500
TV og/eller internett		128 938	98 700	123 800
Forsikringer		84 002	62 575	90 000
Kommunale avgifter		115 259	13 766	75 000
Energi/strøm		124 149	38 098	110 000
Administrasjonskostnader		31 399	5 631	16 000
Sum kostnader		941 076	434 202	757 500
Driftsresultat		123 231	388 038	305 500
Finansielle poster				
Renteinntekter		19 201	9 959	15 000
Netto finanskostnader		-19 201	-9 959	-15 000
Resultat	5	142 432	397 996	320 500

1959 Sameiet Orstad Utsyn BB1			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		60 988	51 382
Forskuddsbetalt strøm		0	9 632
Andre fordringer		8 163	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		587 443	553 335
Sum omløpsmidler		656 594	614 348
SUM EIENDELER		656 594	614 348

1959 Sameiet Orstad Utsyn BB1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		540 429	397 996
Sum egenkapital	6	540 429	397 996
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		58 479	113 235
Innbetalt strøm		0	48 000
Leverandørgjeld		38 773	37 407
Skyldig off. avgifter		5 973	5 673
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 500	2 500
Annen kortsiktig gjeld		10 441	9 537
Sum kortsiktig gjeld		116 165	216 352
Sum gjeld		116 165	216 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		656 594	614 348

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Nils Lunde Malmin
Styreleder

Bjørn Jostein Landre
Styremedlem

Ruth Helland Olsen
Styremedlem

Balanse 2025

Noter 1959 Sameiet Orstad Utsyn BB1

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Oppstartskapital	0	90 000
Avregning energi 2024	0	83 340
Sum	0	173 340

Noter 1959 Sameiet Orstad Utsyn BB1

Noter 1959 Sameiet Orstad Utsyn BB1

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	22 500	22 500
Styrehonorar	45 000	0
Arbeidsgiveravgift	9 518	3 173
Sum personalkostnader	77 018	25 673

Boligselskapet har hatt en ansatt. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	34 913	19 877
6500 Verktøy	2 604	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	147 342	45 351
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	0	9 000
6630 Vedlikehold uteområde	4 462	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 383	6 300
6780 Drifts- og serviceavtaler	94 137	46 621
Sum	307 840	127 148

Noter 1959 Sameiet Orstad Utsyn BB1

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	142 432	397 996
Endring arbeidskapital	142 432	397 996
Omløpsmidler	656 594	614 348
Kortsiktig gjeld	116 165	216 352
Arbeidskapital	540 429	397 996

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	540 429	142 433	397 996
Sum Egenkapital	540 429	142 433	397 996

Resultat og balanse med noter for Sameiet Orstad Utsyn BB1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Orstad Utsyn BB1

Styreleder	Nils Lunde Malmin (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Ruth Helland Olsen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Bjørn Jostein Landre (sign.)	05.03.2026



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

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

Til årsmøtet i Sameiet Orstad Utsyn BB1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Orstad Utsyn BB1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnrøkket: WVRIV-SJKH9-SMCOF-M5TPF-D8SG6-H7RG7



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-09 14:18:19 UTC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Orstad Utsyn BB1

Sameiet Orstad Utsyn BB1 ligger i Klepp kommune og består av 30 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932949202.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Nils Lunde Malmin
Styremedlem, Ruth Helland Olsen
Styremedlem, Bjørn Jostein Landre
Varamedlem, Karl Fredrik Svensen
Varamedlem, Frank Bore

Styrets arbeid i perioden

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Friområde foran blokk
- Satt inn vannmålere i alle leiligheter
- Bytte av forretningsfører fra Bate til Viden
- Glassoverbygg i inngangsparti
- Avfallsdunk ved inngang
- El tilsyn sprinklerkontroll fellesområde
- Montert lys på utvendig parkeringsplass
- Fått på plass hjertestarter
- Hengt opp oppslagstavle
- Saget ned tre på utsiden
- Hatt lydmåling for å avklare om det er innenfor krav
- Har hatt 2 dugnader sammen med Orstad Utstyn Vellag

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Vi ser nå hvor brannalarmen går, Solland Elektro utført dette.

Styrets planer fremover

- Få tilgang til utstyr til vedlikehold av friområde foran blokka.

- Planer om en grillfest i løpet av sommeren
- Styret jobber med å finne en løsning på drenevannet fra varmepumpene ved inngangen

Forsikringsavtale

Sameiet Orstad Utsyn BB1 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005436553.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Orstad Utsyn BB1 onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Orstadhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær
Nils Lunde Malmin ble valgt til møteleder og Ruth Helland Olsen ble valgt til sekretær.

Vedtak:
Nils Lunde Malmin ble valgt til møteleder og Ruth Helland Olsen ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Frank Bore ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere
Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var _9_ seksjonseiere og __0_ godkjente fullmakter representert. Totalt _9_ stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 45000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Skadedyrsbegrensing

Det er mottatt forslag til skadedyrsbegrensing ift mus i boder i garasje.

Vedtak:

Styret jobber med flere forslag til løsning som blir tatt opp på årsmøte.

Styret tar dette opp på neste styremøte.

6. Mus i boden

Sak innmeldt av Marvina Tursun

Hei,

Vi har dessverre oppdaget mus i boden vår igjen. Dette er andre gang det skjer, og vi er derfor bekymret for at problemet kan vedvare eller utvikle seg.

Vedtak:

Hver enkelt beboer er ansvarlig for hva en lagrer i boden og eventuelt kjøper musefeller selv hvis problemet oppstår.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Forslag om at Nils Lunde Malmin fortsetter i nye 2 år.

Vedtak:

Nils Lunde Malmin ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag om at styremedlem (sekretær) Ruth Helland Olsen fortsetter i 2 nye år.

Vedtak:

Ruth Helland Olsen ble valgt til styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag om at varamedlem Frank Bore og Karl Fredrik Svendsen fortsetter i 1 år til.

Vedtak:

Frank Bore og Karl Fredrik Svendsen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Alternativt:

Det ble ikke valgt valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Nils Lunde Malmin

Styremedlem: Ruth Helland Olsen

Styremedlem: Jostein Landro

Varamedlem: Frank Bore

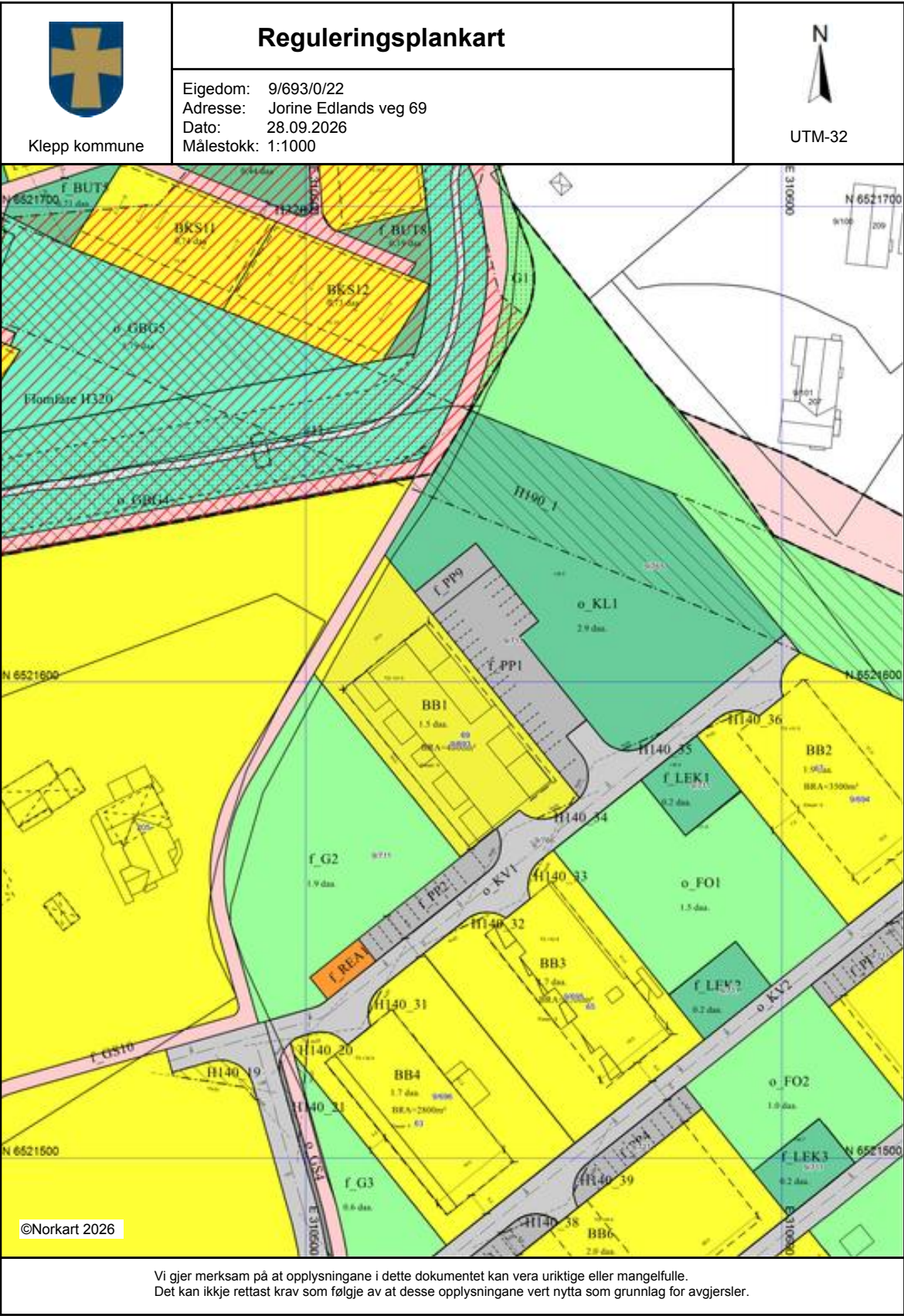
Varamedlem: Karl Fredrik Svendsen

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Orstad Utsyn BB1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nils Lunde Malmin (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Ruth Helland Olsen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Frank Bore (sign.)	25.03.2026



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .</i>	Anna veggrunn
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.</i>	Unyansertformål (kun for eldre planar)
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-</i>	Bustader
	Bustader - konsentrert småhus
	Bustader - blokker
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppfaldsareal
	Lekeplass
	Gardsplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	Veg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i>	Grøntstruktur
	Blågrøntstruktur
	Naturområde
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (</i>	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
<i>Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)</i>	Føresegnsområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>	Sikringssonegrense
	Føresegnsgrense
	Regulerthøgde
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjeline
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Målelinje/ avstandslinje
	Regulert mønereining
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift kotehøgde
Abc	Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL OMRÅDEPLAN 3380, ORSTAD

Dato for godkjenningsvedtak: 12.05.2014

Siste revisjon: 27. mars 2014

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

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

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

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

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3. ledd)

- Grøntstruktur
- Friområde

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Andre sikringssoner – Vannledning

- Flomfare
- Hensynssone grønnstruktur – trasé overvann

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til detaljplaner

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

§ 2.2 Søknad

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

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

§ 2.3 Kulturminner

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

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

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

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

§ 2.4 Energi

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

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

§ 2.5 Lek og opphold

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

§ 2.6 Universell utforming

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

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

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.7 Støy

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

§ 2.8 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for at:

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

§ 2.9 Håndtering av overvann

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

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

§ 2.10 Håndtering matjord

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

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

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

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Tetthet og byggehøyder

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

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

§ 3.1.2. Utforming og terrengtilpasning

Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming.

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

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

§ 3.1.3. Atkomstsforhold

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

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

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

Delfelt B6 får kjøreatkomst via V3.

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

Felt OPTB2 skal være tilrettelagt for framtidig kollektivholdeplass og undergang.

§ 3.1.3 Siktlinjer

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

§ 3.2 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB2)

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

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

Maksimal byggehøyde fastsettes i detaljreguleringen.

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

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

§ 3.3 Kvartalslekeplasser

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

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

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

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

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Utnyttelse

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

§ 4.3 Parkering

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

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

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

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

§ 4.4 Estetikk og miljø

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

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

§ 4.5 Krav til søknad

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

Søknad skal inneholde følgende dokumentasjon:

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

Det skal i byggesøknaden redegjøres for:

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

- Parkering og sykkelparkering

§ 4.6 Støyskjerming

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

§ 4.7 Offentlig/privat tjenesteyting og bolig (OPTB1)

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

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

Maksimal byggehøyde settes til 20 meter.

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

§ 4.8 Blokkbebyggelse, BB1 – BB7

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

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

§ 4.9 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 – BKS 15

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

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

§ 4.10 Frittliggende eneboliger, BF2 – BF7

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

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

§ 4.11 Renovasjon

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

- F_REA1 er felles for BB1 – BB4

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

§ 4.12 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

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

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

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

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

§ 5.1 Kjøreveg

Vegene skal utformes og bygges etter gjeldende normer i kommunen.

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

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

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

§ 5.2 Fortau

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

§ 5.3 Gang- /sykkelveg

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

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

§ 5.4 Annen veggrunn

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

§ 5.5 Parkering

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

§ 5.6 Overvann

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

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

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

§ 5.1 Offentlig grøntstruktur, G1 og G7-G15

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

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

§ 5.2 Fellesprivat grøntstruktur, G2 – G6

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

Det tillates etablert nettstasjon / trafo innenfor dette området.

§ 5.3 Offentlig friområde, F01 – F06

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

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

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

§ 7 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

§ 7.1 Frisikt

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

§ 7.2 Sikringssone vannledning

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

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

§ 7.3 Hensynssone grøntstruktur og flomvei

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

§ 7.4 Hensynssone flomfare

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

§ 8 BESTEMMELSE SOMRÅDER

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

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

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

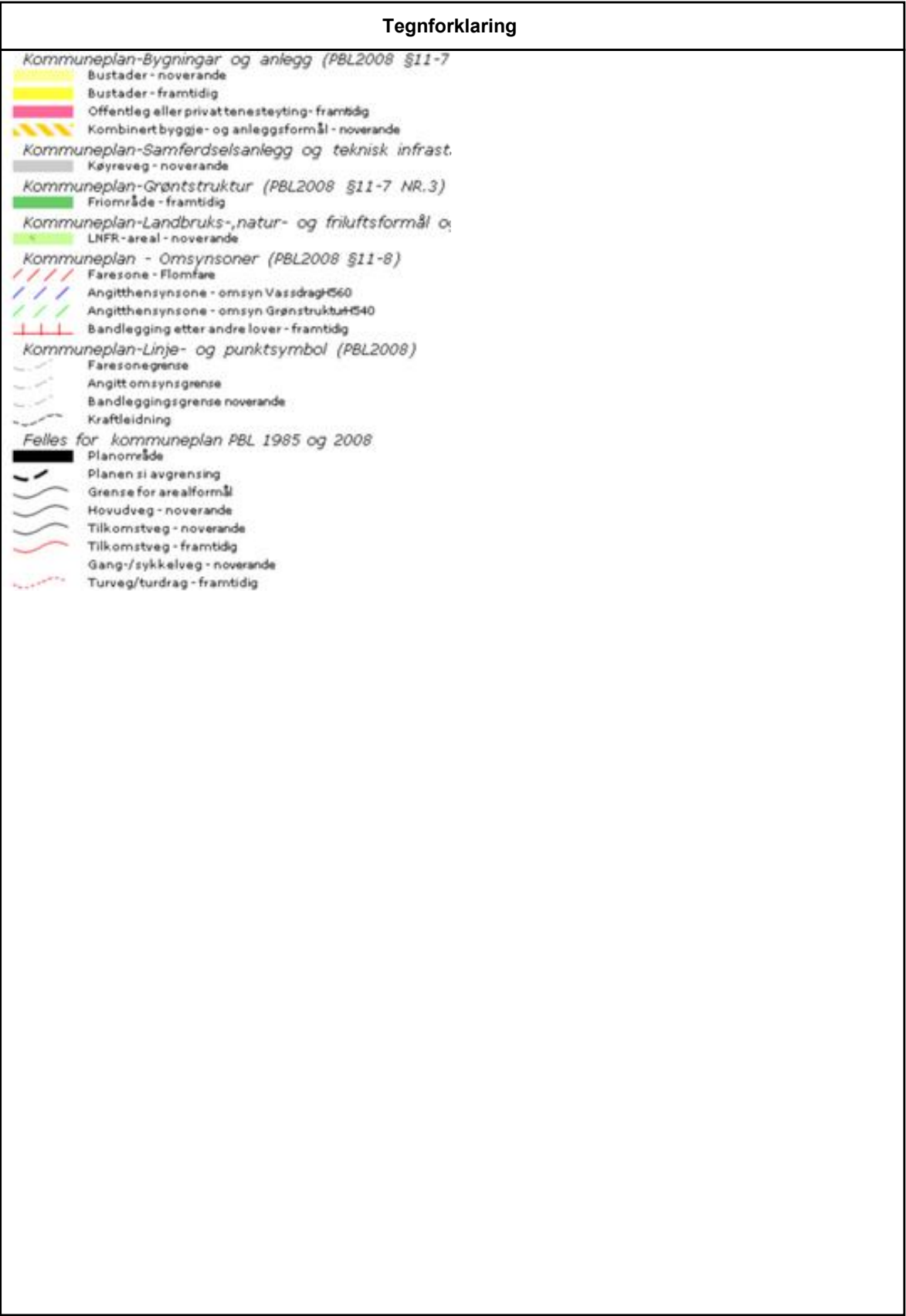
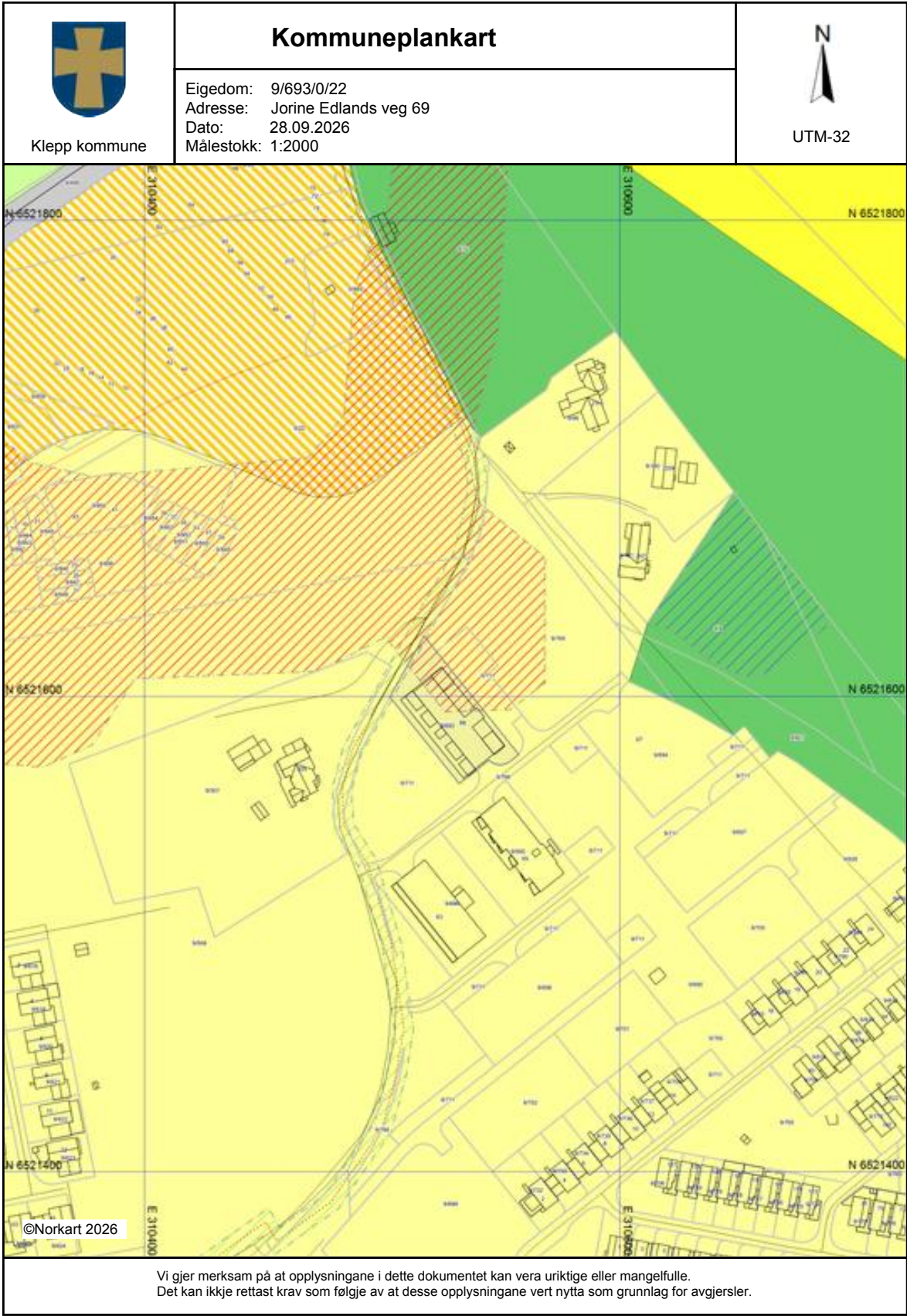
Teknisk plan, prosjektering av utearealene, vei, VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og være godkjent og avklart før opparbeiding av feltene starter.

§ 9.2 Spesifikke rekkefølgekrav for de ulike delfelt

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

Sandlekeplass LEK 2 skal være ferdig opparbeidet før BB3 eller BB4 kan tas i bruk.
Sandlekeplass LEK 3 skal være ferdig opparbeidet før BB5, BB6, BB7, BKS1, BKS2, BKS3 eller BKS15 kan tas i bruk.
Sandlekeplass LEK 4 skal være ferdig opparbeidet før BKS 4, BKS5, BKS6, BKS7, BKS8, BF2 eller BF3 kan tas i bruk.
Sandlekeplass LEK 5 skal være ferdig opparbeidet før BKS 9, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BF4, BF5, BF6 eller BF7 kan tas i bruk.
Friområde F01 skal være ferdig opparbeidet før BB2 eller BB3 kan tas i bruk.
Friområde F02 skal være ferdig opparbeidet før BB5 eller BB6 kan tas i bruk.
Friområde F03 skal være ferdig opparbeidet før BKS1, BKS2, BKS4, BKS5 eller BKS15 kan tas i bruk.
Friområde F04 skal være ferdig opparbeidet før BKS10, BKS12 eller BKS13 kan tas i bruk.
Friområde F05 skal være ferdig opparbeidet før BKS9 eller BKS11 kan tas i bruk.
Før 50 enheter tillates tatt i bruk for felt B4-B6, BB1-BB7, BKS1-BKS15og BF2-BF7 skal det være etablert støyskjermingstiltak for følgende boliger: Gnr. bnr. 9/144, 9/145, 9/146, 9/157, 9/193, 9/194, 9/510, 9/511, 9/512, 9/513, 9/514, 9/515, 9/541, 9/542, 9/543 og 9/544.

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





Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 28.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	693	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Jorine Edlands veg 69, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 1 482 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 35 m ² KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur KPHensynsonenavn H540_5
	Delareal 428 m ² KPHensynsonenavn H320 KPFare Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3380
Navn	Områdeplan Orstad
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1657/3380_Bestemmelser_050115.pdf
Delarealer	Delareal 8 m ² RPHensynsonenavn H140_34 RPSikring Frisikt
	Delareal 1 482 m ² Formål Boligbebyggelse, blokker Feltnavn BB1



DIN BYGGTJENESTE AS
Skjævelandveien 20
4322 SANDNES

Deres ref.	Vår ref. 2024/69-3	Saksbehandler Runar Eide	Dato 12.02.2024
------------	-----------------------	-----------------------------	--------------------

Ferdigattest - Boligblokk - gnr/bnr 9/693

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 23.01.2024. Igangsettingstillatelse er gitt 27.04.2022 i saksnr. 22/00257-5. Ferdigmelding for sanitærabonnement er innsendt 16.01.2024.

Tiltak:	Boligblokk
Byggested:	Jorine Edlands Veg 69, 4353 Klepp Stasjon
Tiltakshaver:	ØSTER HUS ENTREPRENØR AS
Ansvarlig søker:	DIN BYGGTJENESTE AS

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

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

Vurdering:
Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

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

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



Frank Hui
Fagansvarlig byggesak

Runar Eide
Saksbehandler byggesak

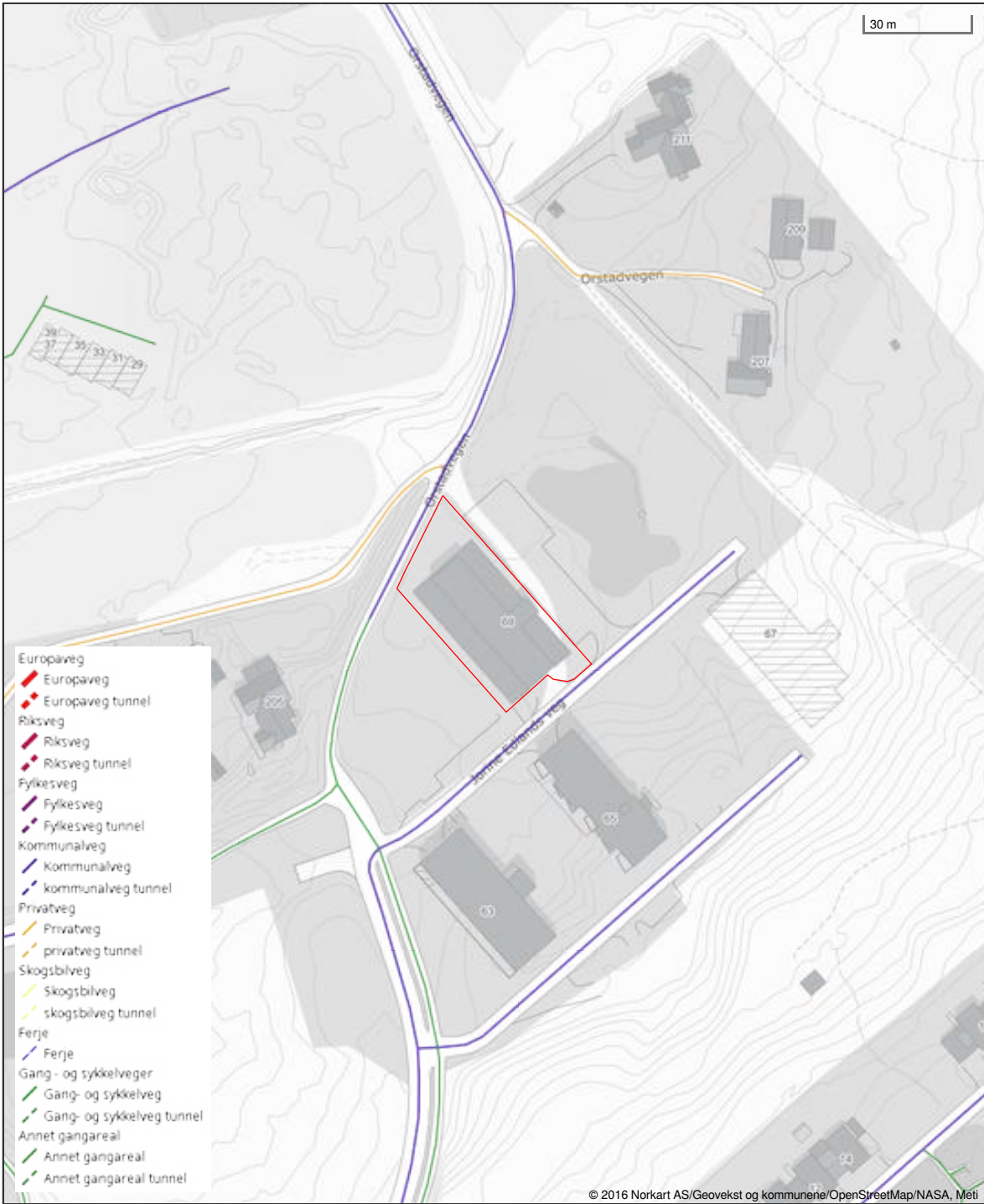
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ØSTER HUS ENTREPRENØR AS
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Welhavens vei 4
Brannstasjonsveien 2

Utskriftsdato: 28.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 9/693//



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.



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	9	Bruksnr:	693	Festenr:		Seksjonsnr:	22
Adresse:	Jorine Edlands veg 69			Seljar:	Maximus Lie		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

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

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026 totalt kr 7 764,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 3 882,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 3 882,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: Felles vannmålere

Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

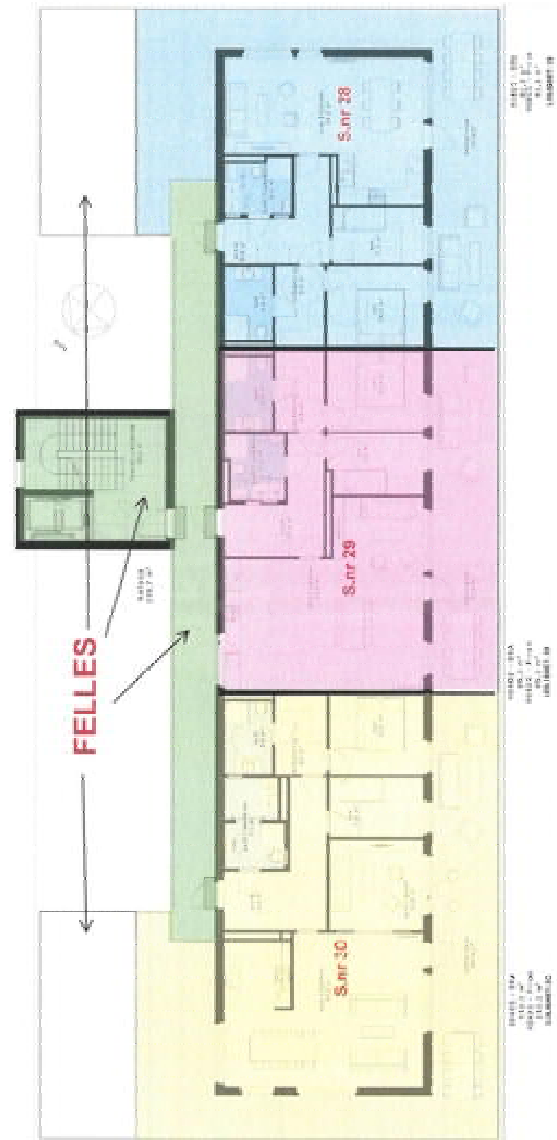
1. termin 01.01. – 30.06.2026 ☒
2. termin 01.07. – 31.12.2026 ☐

Restanse 2. termin 2026 med forfall 30. september 2026 kr 3 882,00



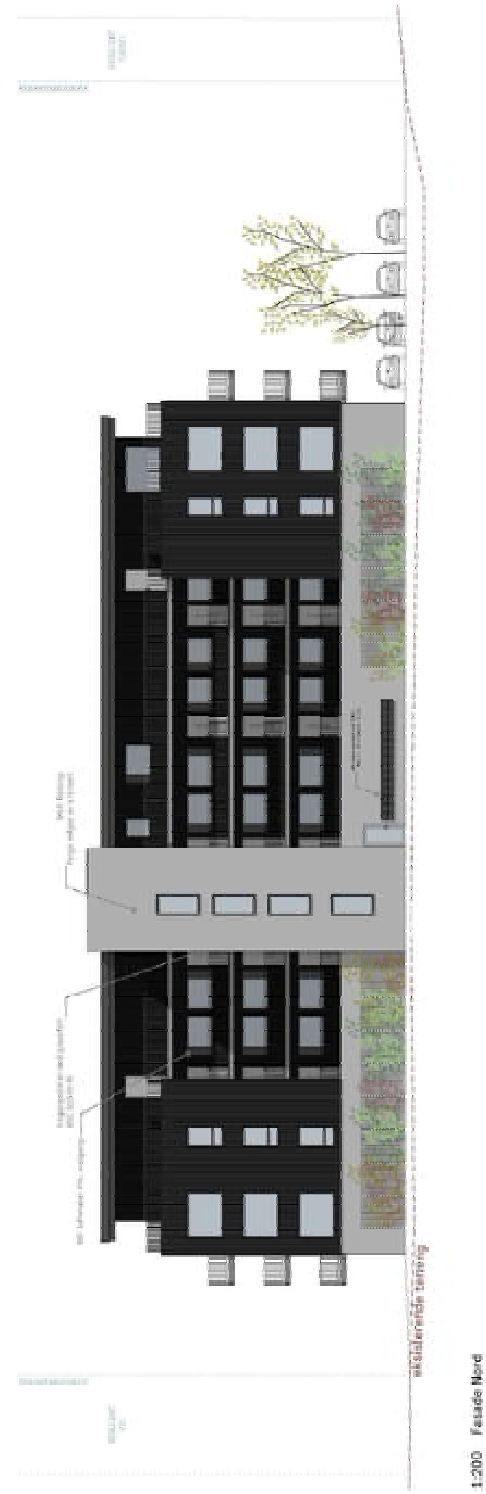
Project	Survey	Instrument	Measure	Item
Domestic Policy	2003-04	Interview	AS = 0.100	0.1.05, 2003
Reform 1 (CIS) - Nikolay Karaman	Spring 2003	Survey	AS =	

[illegible]

[illegible]

Project:	Location:	Date:
Bridal Veil	EZ - 1-180	12-05-2012
Survey:	Scale:	
Field	North arrow	
Name(s):	Page:	
Kayla Korman	of	
Number:	Sheet:	
40-180		

Vedlegg: E08

[illegible]

Vedlegg: E09

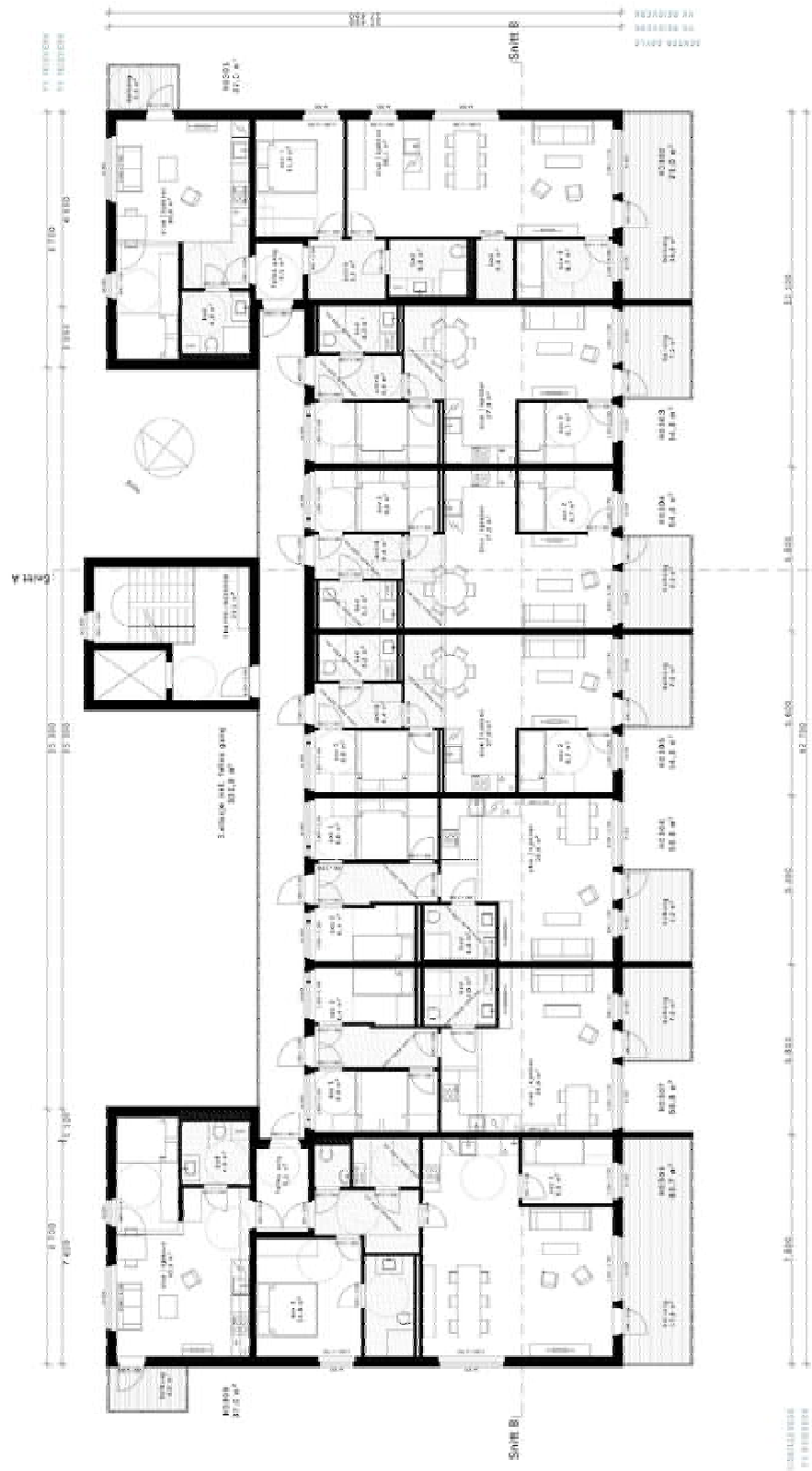
[illegible]

Architectural elevation drawing of a modern building facade. The building is a multi-story structure with a dark, grid-like facade of windows and balconies. It features a prominent vertical element on the left side. The drawing includes various annotations and labels in German, such as 'Klimaschutz', 'Energieeffizienz', and 'Nachhaltigkeit'. The building is set against a light background with some landscaping elements like trees and a path.

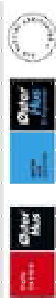
[illegible]

Project:	Central Library - Georgetown, Guyana		
Design:	Barry K. Thompson, Ltd.	Architect:	WSP
Materials:	ALU - 1.150	Client:	27.11.2022
Designer:	Barry Thompson, Ltd.	Project:	Central Library - Georgetown, Guyana
        			

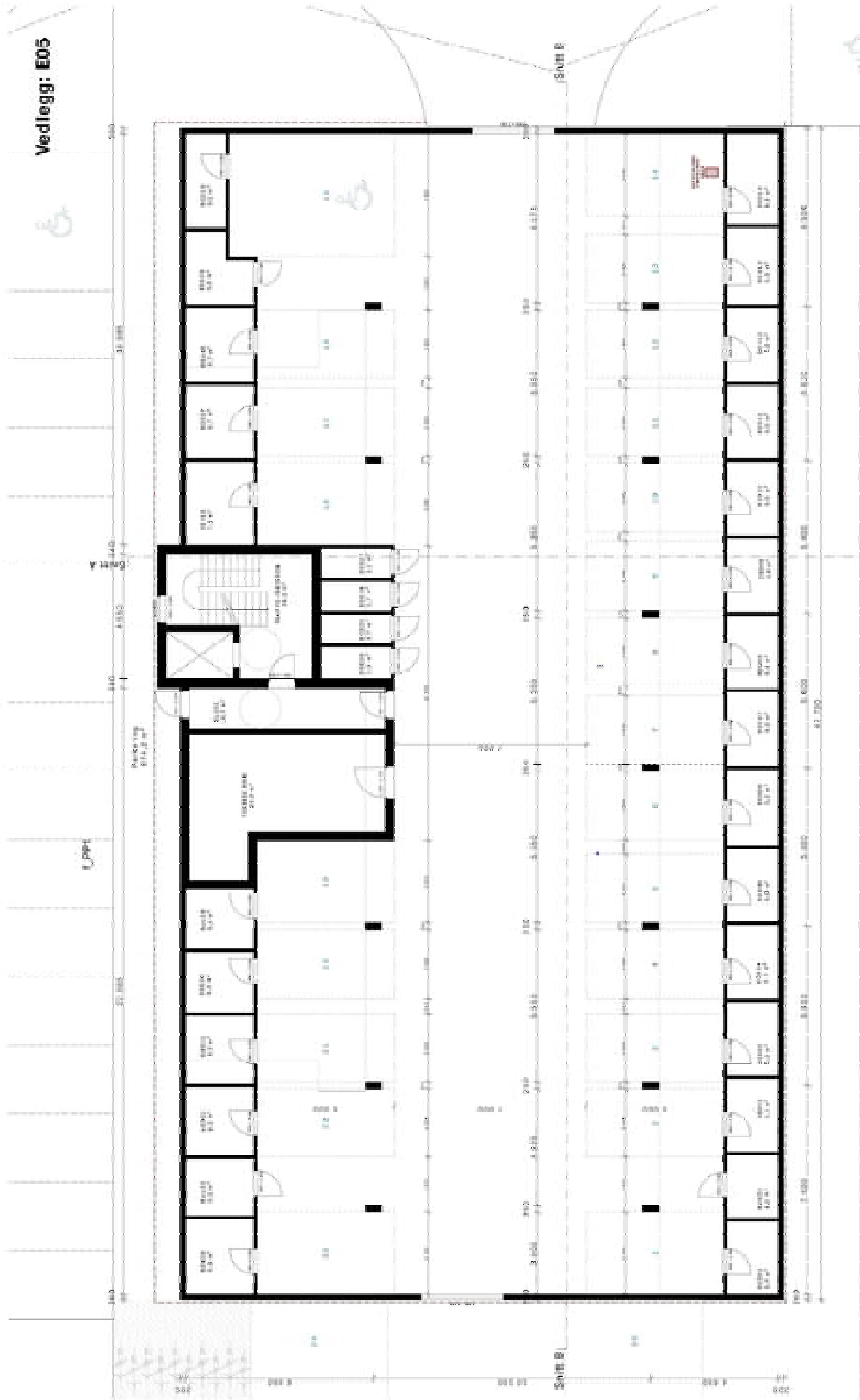
Vedlegg: E03



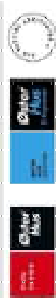
Prosjekt	Oppdrag	Oppdragsnr.	Oppdragsnavn	Oppdragsleder	Oppdragsreferanse	Oppdragsdato	Oppdragsstatus	Oppdragsbeskrivelse
Prosjekt	Oppdrag	Oppdragsnr.	Oppdragsnavn	Oppdragsleder	Oppdragsreferanse	Oppdragsdato	Oppdragsstatus	Oppdragsbeskrivelse
Prosjekt	Oppdrag	Oppdragsnr.	Oppdragsnavn	Oppdragsleder	Oppdragsreferanse	Oppdragsdato	Oppdragsstatus	Oppdragsbeskrivelse

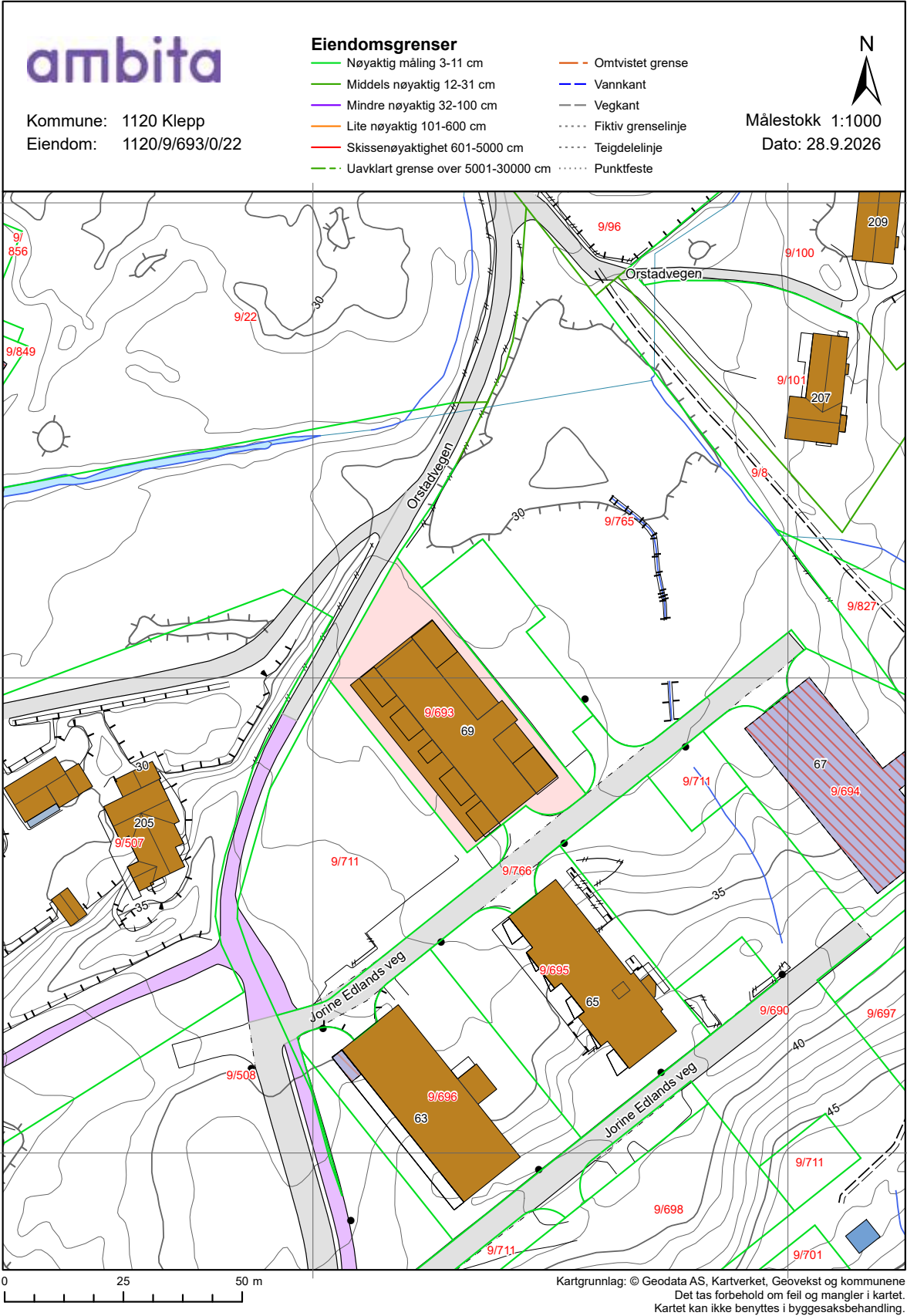
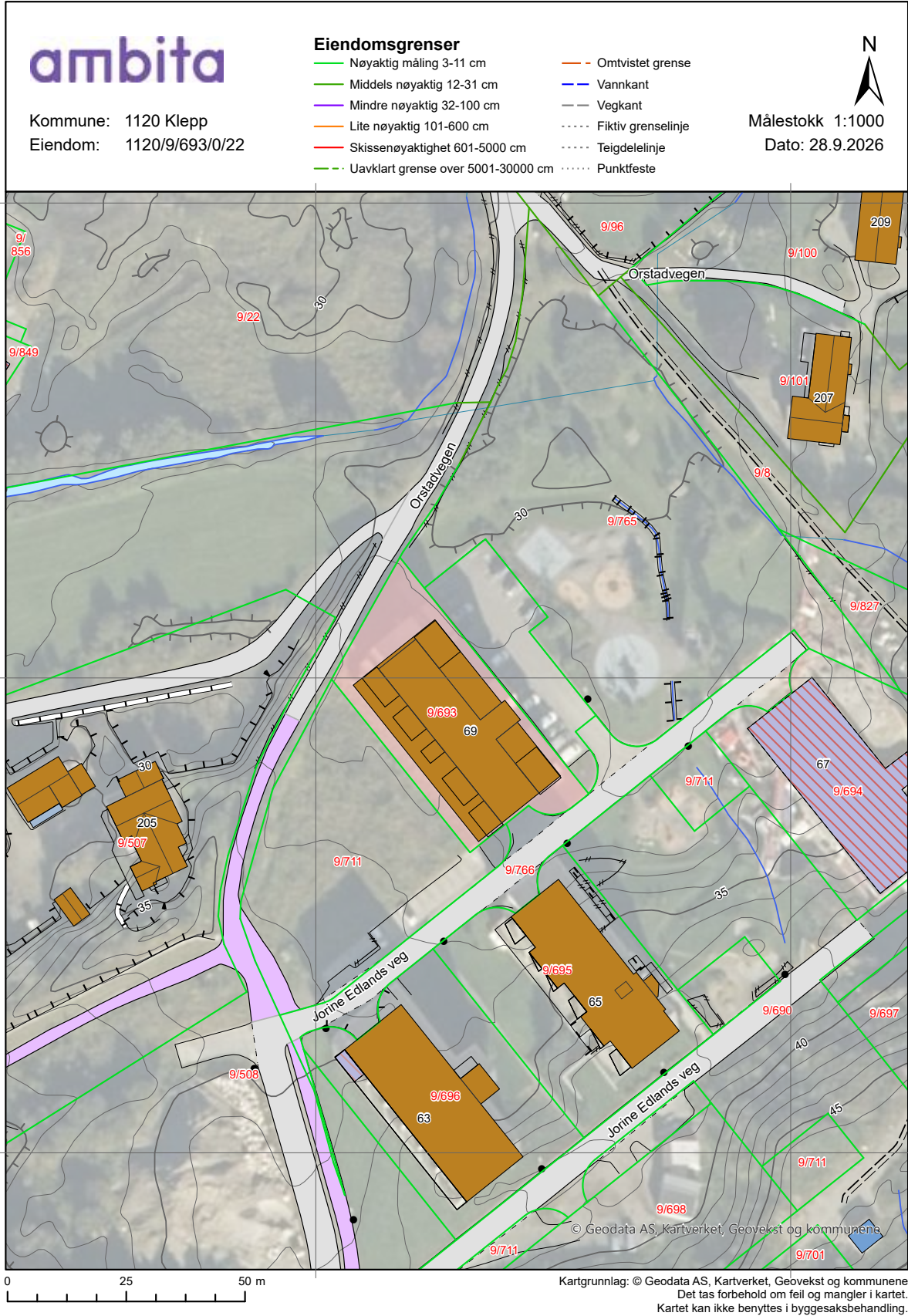


Vedlegg: E05



Prosjekt	Oppdrag	Oppdragsnr.	Oppdragsnavn	Oppdragsleder	Oppdragsreferanse	Oppdragsdato	Oppdragsstatus	Oppdragsbeskrivelse
Prosjekt	Oppdrag	Oppdragsnr.	Oppdragsnavn	Oppdragsleder	Oppdragsreferanse	Oppdragsdato	Oppdragsstatus	Oppdragsbeskrivelse
Prosjekt	Oppdrag	Oppdragsnr.	Oppdragsnavn	Oppdragsleder	Oppdragsreferanse	Oppdragsdato	Oppdragsstatus	Oppdragsbeskrivelse







Tegnforklaring

- Adresssepunkt
- 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
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 693, Seksjonsnr 22	Kommune:	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Jorine Edlands veg 69, gatenr 3495	Grunnkrets:	505	Orstadbakken
(fra bruksenhet)	4353 Klepp Stasjon	Valgkrets:	1	Klepp
Oppdatert:	11.03.2022	Kirkesogn:	6030804	Frøyland og Orstad
		Tettsted:	4592	Kvernaland

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.11.2023	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	55/1 809
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 482,4 kvm
Arealmerknad:					

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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning 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 9, Bruksnummer 693, Seksjonsnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	13.11.2023	Etablert/Endret	1120/9/693	0,0
	Matrikkelført:	13.11.2023	Etablert/Endret	1120/9/693/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1120/9/693/0/30	0,0

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 693, Seksjonsnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Jorine Edlands veg 69		H0304	Bolig	55,0	Kjøkken	3	1	1	
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Bolig	Bebygd areal:		951,0	Rammetillatelse:		17.02.2022	
Bygningsstatus:		Ferdigattest	BRA bolig:		1 888,0	Igangset.till.:		27.04.2022	
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:		12.02.2024	
Oppvarming:			BRA totalt:		1 888,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:		30	
Bygningsnr:		301029503				Antall etasjer:		5	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	9		533,0		533,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 693, Seksjonsnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart



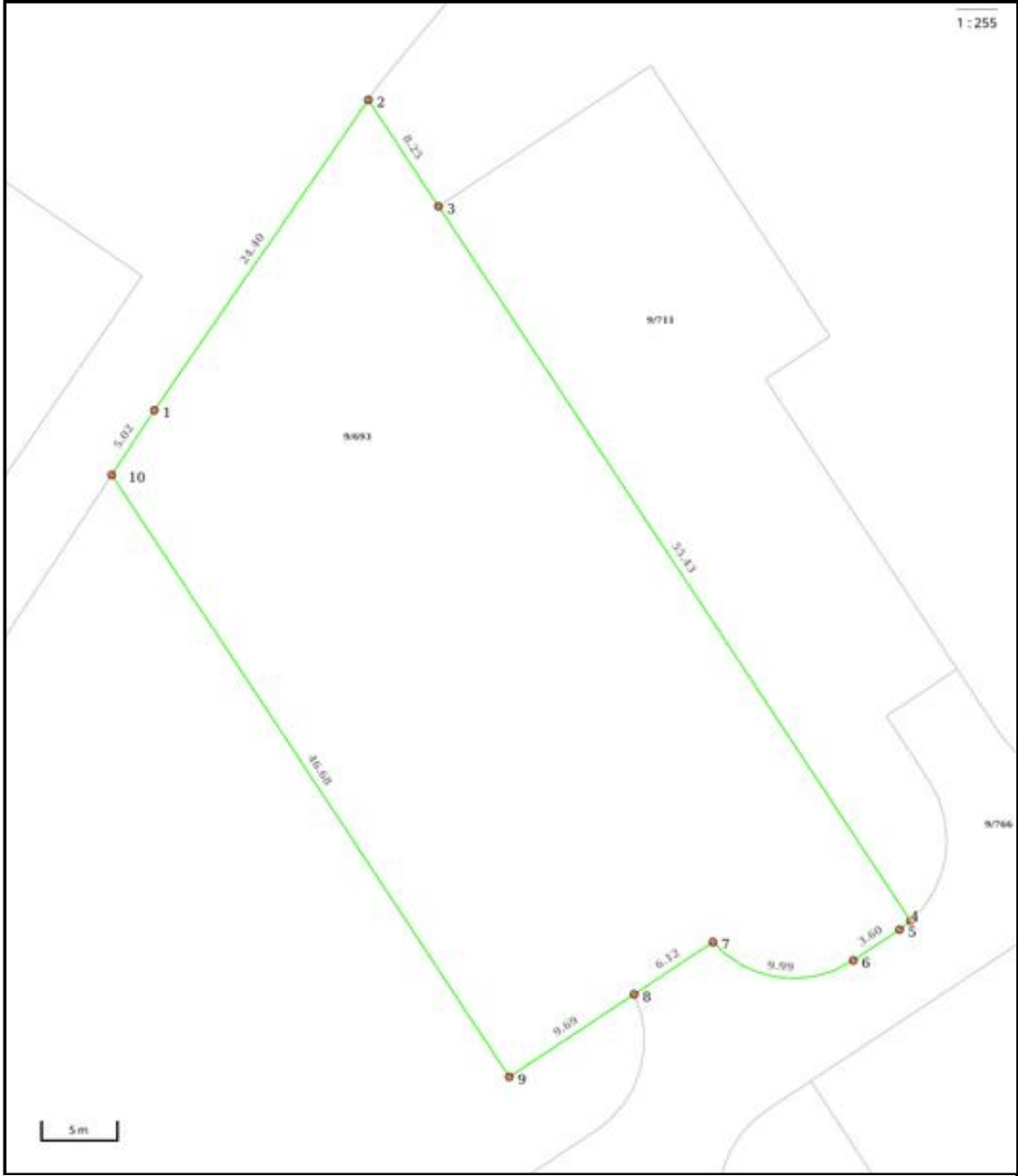
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	ur.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	
		 Punktteste		

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.09.2026 13:06 – Sist oppdatert 28.09.2026 13:06
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 693, Seksjonsnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.09.2026 13:06 – Sist oppdatert 28.09.2026 13:06
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 693, Seksjonsnummer 22 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 482,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 604,14	310 505,71	24,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 625,38	310 517,71	8,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Borehull
3	6 521 618,93	310 522,86	55,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 521 575,63	310 557,46	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	13,40	Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
5	6 521 575,01	310 556,80	3,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 521 572,76	310 553,99	9,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 521 573,12	310 544,83	6,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 521 569,30	310 540,05	9,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 521 563,25	310 532,48	46,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
10	6 521 599,72	310 503,34	5,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(*) 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.09.2026 13:06 – Sist oppdatert 28.09.2026 13:06
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

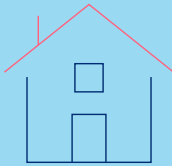
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Jorine Edlands veg 69, 4353 KLEPP STASJON, Gnr. 9, bnr. 693, snr. 22 i Sameiet Orstad Utsyn Bb1, oppdragsnr.: 1210260059
Megler: Ann Helen L. 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ann Helen L. 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