

PROAKTIV

Fin og sentral
leilighet med
2 soverom



OLE KYLLINGSTADS VEG 4





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



KLEPP

Fin leilighet med 2 soverom og inneglasset balkong midt i kleppekrossen. Parkering i garasje og heis i blokka

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 1715, snr. 2 i Sameiet Smiegården

Prisantydning: 3.450.000,-

Omkostninger: 87.340,-

Totalpris: 3.537.340,-

Kommunale avgifter: 5.455,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 81 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjekjeller.

Tomt: 2677.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.023,-

Felleskostnader inkl.: Vedlikehold heis, porter, garasjeanlegg, uteområde, renhold fellesområder, revisor, regnskap, forsikring og TV-pakke

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

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	128		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 22 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935 048 745

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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

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

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP

Kommune: KLEPPE / Område: Klepp sentrum

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

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til alt i Klepp sentrum.

Leiligheten ligger i nærhet til offentlig transport, shopping og gode rekreasjonsområder som Kleppelunden, Klepp idrettshall og flere fotballbaner. I kort kjøreavstand finner du de idylliske Jærstrendene.

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer.

I den idylliske Kleppelunden kan du ta deg en joggetur gjennom Kleppelunden og over Håland på ca. tre kilometer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Ole Kyllingstads veg Linje 59	1 min  0.1 km
 Klepp stasjon Linje L5	6 min  3.9 km
 Stavanger Sola	24 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min  25.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	3 min 
Kiwi Klepp PostNord	4 min  0.3 km

VARER/TJENESTER

 Jærhagen	9 min 
 Klepp apotek	4 min 

SPORT

 Klepp fotball Ballspill, fotball, friidrett	2 min  0.2 km
 Skulehagen - ballbane Ballspill	4 min  0.3 km
 MOVA Klepp	10 min 
 Robust Trening Bryne	11 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Klepp Energi Parkering	5 min 
 Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...	9 min 

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere
informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	11 min  0.9 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	17 min  1.3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	10 min  0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min  4.7 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	13 min  5.7 km

BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min  0.6 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 87 barn	7 min  0.6 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min  1 km



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for
kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens
kontor.

VELKOMMEN TIL OLE KYLLINGSTADS VEG 4

Vi starter utendørs – boligen har innglasset balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller.

Tomtestørrelse

2 677 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.
Fasader er kledd med teglstein.
Etasjeskillere er plasstøpt betong.
Balkongene er utført i betongkonstruksjon med påliggende steinheller og glassrekkverk.
Vinduer og dører er med isolerglass.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er etablert en innglasset balkong med steinheller på gulv.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3 og 8 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG2:

Utvendig > Vinduer
- Det registreres løst håndtak på soveromsvindu.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Det registreres salt-/kalkutslag på terrasse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det registreres iring/overflatekorrosjon på kobberventiler på terrasse.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

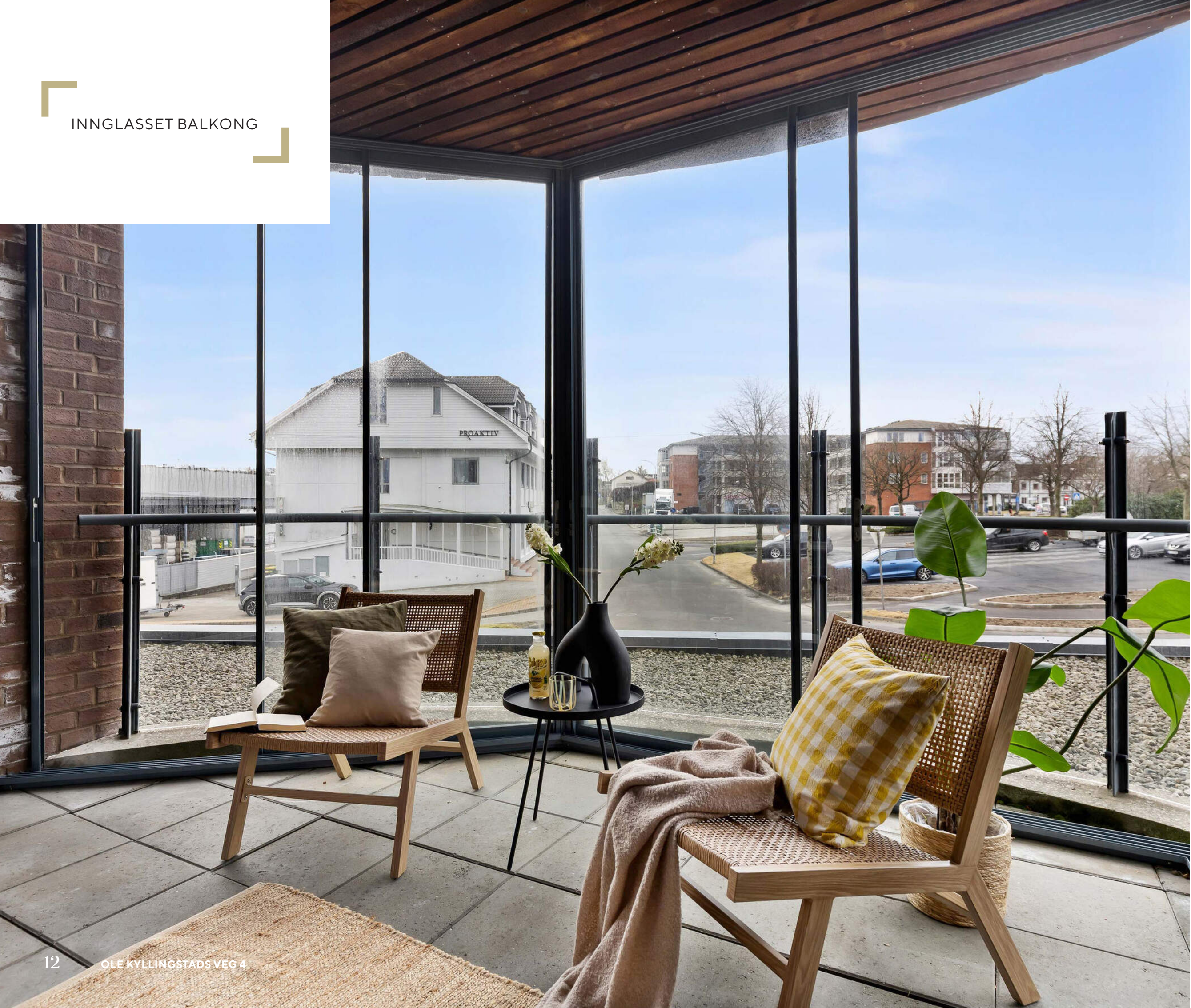
-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år og bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt.

TEKNISK GJENNOMGANG

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



INNGLASSET BALKONG



Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannsøl/lekkasje renner ut av rommet.

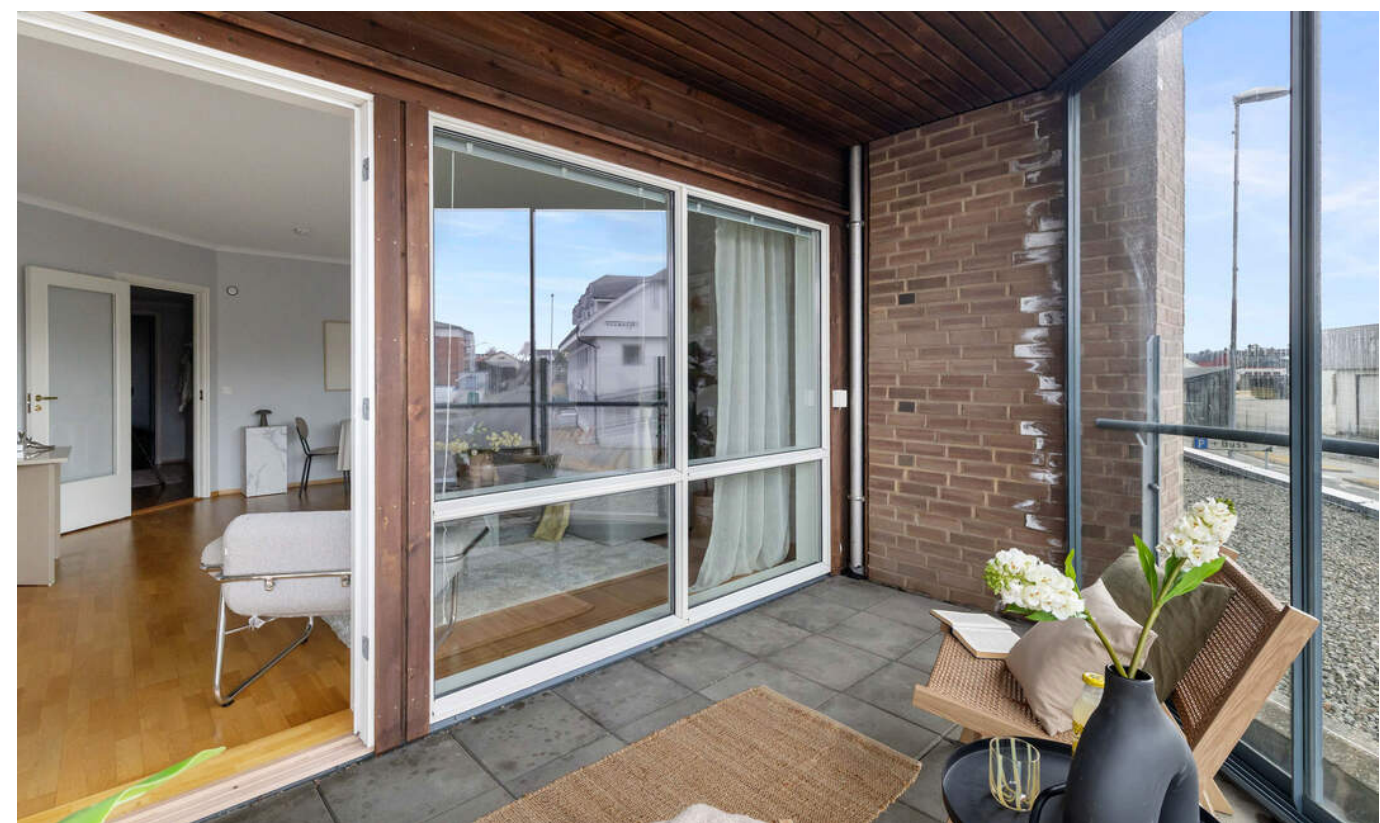
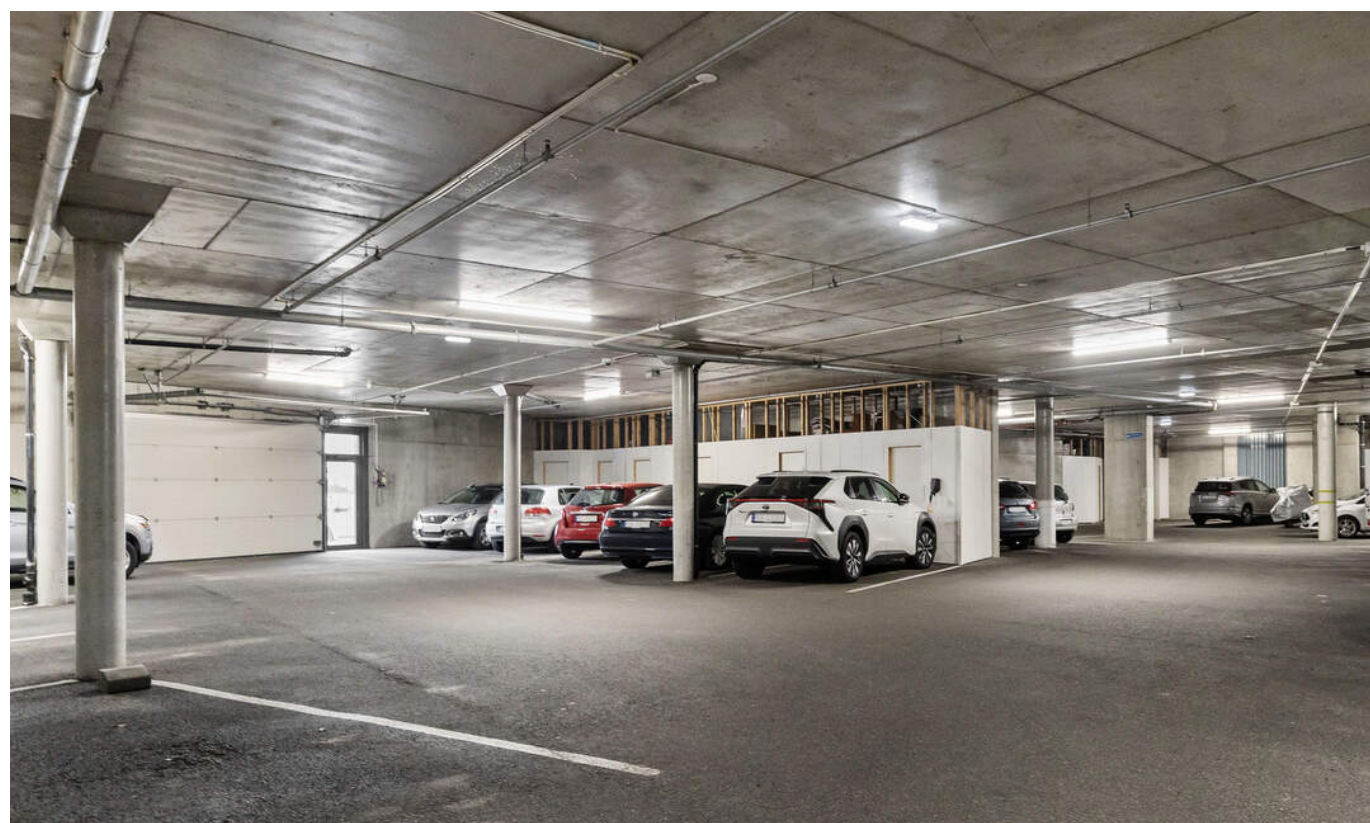
Våtrom > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom > Teknisk rom/bod - > Overflater Gulv
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det registreres skader/sprekk i belegget. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

Våtrom > Teknisk rom/bod - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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 bygningssakskyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 24. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, teknisk rom/bod og innglasset balkong.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 68 kvm
BRA-b: 8 kvm
Total BRA: 76 kvm

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

Standard

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og taket er malt.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjkabinett
og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Teknisk rom/bod

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er etablert varmtvannsbereder i rommet.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.
Varmtannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulvet på badet

GANG



STUE



Info energiklasse

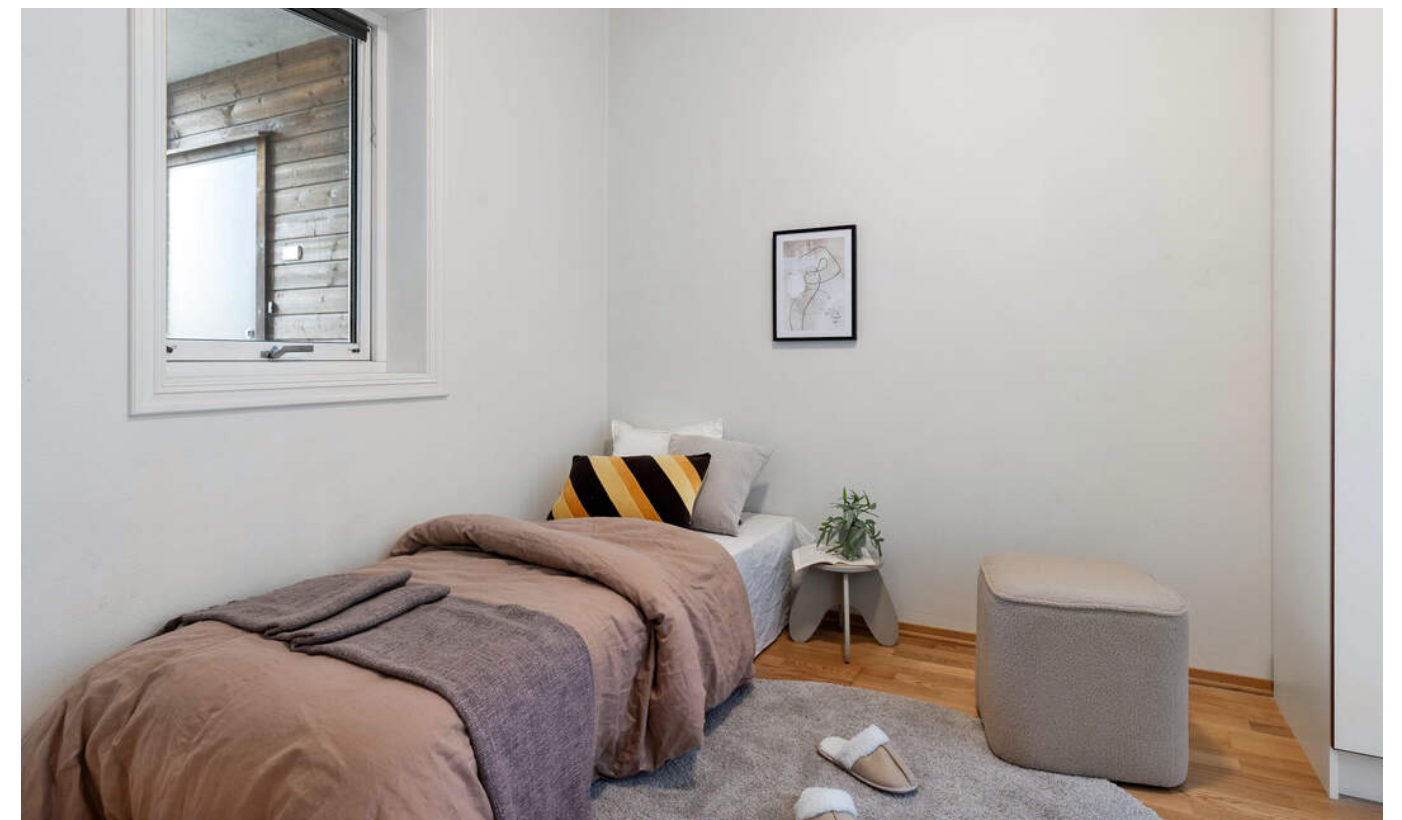
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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.





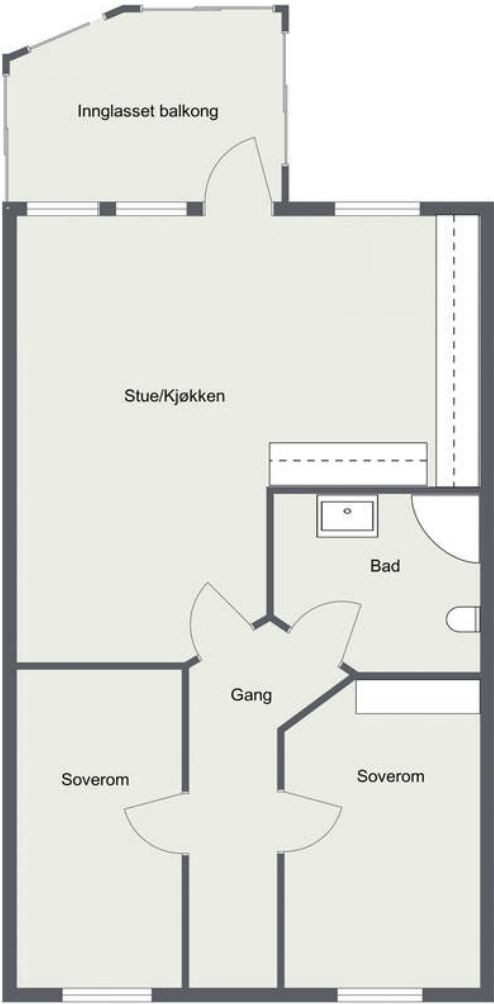


SOVEROM



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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

MARIANNE LYSE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Secant AS

Felleskostnader pr. mnd

2.023,-

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold heis, porter, garasjeanlegg, uteområde, renhold fellesområder, revisor, regnskap, forsikring og TV-pakke

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: DNB

Rentesats: 7,80%

Andel av saldo: 27 418 pr 31.12.2025

Avdrag betales av sameiet.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iflg. vedtektene.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg

Polisenummer8274914

Formuesverdi primær

793.549,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.174.194,- 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

5.455,- for 2025

Info formuesverdi

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

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

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

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



Andre utgifter

Foruten mnd felleskostnader må ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som evt oppgradert TV/Internett etc.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 7. september 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Kjerneinformasjon

1120/1/1715/2:
02.09.2004 - Dokumentnr: 7626 - Erklæring/avtale
Eiendommen kan ikke bebygges m.v. uten at Forurensningsmyndighetene har samtykket mfl. best.
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1715
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2005 - Dokumentnr: 6800 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2005 - Dokumentnr: 6800 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/3232
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til 40.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Delarealer
Delareal 2 678 m
KPHensynsonenavn H190
KPSikring Andre sikringssoner
Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)
Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplanfor Stavanger lufthamn

Delareal 2 650 m
KPHensynsonenavnH320
KPFare Flomfare
Faresonen er tegnet med grunnlag i NVE sine flomaktsomhetsskart. Ved planer og tiltak innenfor aktsomhetsområdet, skal det dokumenterest fagkyndig vurdering av flomfare jf. TEK17 §7-2 og NVE rettleder 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

Delareal 2 678 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

REGULERINGSPLAN
Id 1410
Navn Sentrumsgården gnr.1 bnr.1715
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.06.2001

Delarealer
Delareal 2 598 m
Formål Bolig/Forretning

Delareal 79 m
Formål Gang-/sykkelvei

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
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.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 23. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
86 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

87 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
100 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 537 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 550 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Boet etter Signe Lovise Laland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 51 750,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 110 800,00 Her inngår:
Elektronisk signering kr 1 250,-
Foto kr 6 900,-
Kommunale opplysninger kr 3 700,-
Markedspakke kr 23 900,-
Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,-
Oppgjørshonorar kr 6 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
26.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ole Kyllingstads veg 4

Ole Kyllingstads veg 4

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Er ca 5 år siden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Laland, Johnny

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Laland, Johnny	2026-02-23

Identification

 Laland, Johnny

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Laland, Johnny	23/02-2026 15:11:03	BANKID

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

INNHENTING AV OPPLYSNINGER

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av:

Adresse:	Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Sameie :	Mangler data (Org.nr: Mangler data)
Hjemmelshaver(e):	Signe Lovise Laland v/Johnny Laland

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste årsregnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (nedenfor)
- Eventuelle øvrige opplysninger om sameiet
- Eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Fellesutgifter

Fellesutgifter kr/mnd:	Kr. 2023
Uoppgjorte krav er per i dag:	Kr. 2023
Fellesutgifter inkluderer:	Vedlikehold heis, porter, garasjeanlegg, uteområde, renhold fellesområder, revisor, regnskap, forsikring og TV-pakke
Sikringsordning mot tap av fellesutgifter	
Avtalen er inngått med:	
Avtalens utløpsdato:	
Oppsigelsesvilkår:	

Fellesgjeld

Total fellesgjeld	☒ Ja ☐ Nei
Totale fellesgjeld pr dato:	Kr. 1 370 883 per 31.12.25
Andel av fellesgjelden pr dato:	Kr. 27 418 per 31.12.25

Långiver	Total saldo	Utbetalt dato	Innfrielsesdato	Avdrag betales fra	Rentesats
DNB	1.178.393,90 per 31.12.25			Sameiet	7,80%
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr mnd:					Renter: Kr. Avdrag: Kr. Drift: Kr.
Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode:					Kr.
Dersom sameiet har mottatt nedbetalingsplan fra långiver ber vi om at denne oversendes.					

Bygningsforsikring

Selskap: Tryg		Polise nr: 8274914	
---------------	--	--------------------	--

Formue

Andel formue kr: 36 238		Pr. år: 2025	
Total formue kr: 1 811 919		Pr. år: 2025	

Andre opplysninger

Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel:

Eventuell annen vesentlig informasjon:

Parkering

Følger det parkeringsplass med boenheten?	☒ Ja ☐ Nei Plass nr: _____
---	--

Særskilte forhold

Har øvrige beboere forkjøpsrett?	☐ Ja ☒ Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	☐ Ja ☒ Nei
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Krever godkjenning

Gebyrer

Eierskiftegebyr:	Kr. 0	
Innhenting av opplysninger:	Kr. 3125 eks mva	
Evt. andre gebyrer:	Kr.	
Vil vi få oversendt faktura på gebyret? ☒ Ja ☐ Nei - kontonummer: _____		

Informasjon

Navn:		Styreleder: Brigt Rosland	
Adresse:		Tlf: 920 92 656	
E-post:	Brigt.rosland@kleppnett.no		

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SMIEGÅRDEN

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG
FORMÅL

Sameiet Smiegården (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Ole Kyllingstadveg 2 og 4, Kleppe. Sameiet består av 40 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1 bnr 1715 i Klepp kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERINGA V SAMEIET,
RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Enkelte parkeringsplasser er dimensjonert for rullestolbrukere. Hvis en sameier har behov for en slik plass må de som disponerer en slik parkeringsplass være innstilt på å bytte. Dersom boden er direkte knyttet til parkeringsplassen må også denne byttes.

En seksjonseier kan ikke anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer

uten styrets godkjennelse. Sameiet etablerer egne ladepunkter med egne koblingsbokser, hvorpå hver seksjon dekker kostnad til koblingsboks. Forbruk av strøm til elbiler leses av i desember måned hvert år og faktureres for utgangen av desember hvert år.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldigg vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendigg vann- og avløpsledninger omfattes av

vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styre- medlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12	
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE	
På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:	
➤ Konstituering ➤ Styrets årsberetning ➤ Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning ➤ Valg av styremedlemmer ➤ Andre saker som er nevnt i innkallingen	
§ 13	
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV	
Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.	
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.	
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:	
➤ ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, ➤ omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, ➤ salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,	

➤ andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, ➤ samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, ➤ tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene	
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.	
§ 14	
REVISJON OG REGNSKAP	
Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.	
Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 17. Juli 1998 nr 35.)	
§ 15	
FORRETNINGSFØRER	
Sameiet skal ha en forretningsfører.	
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.	
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse	

med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. I tilfelle klager vil det bli gitt 1 advarsel. Dersom det fortsatt er til sjenanse for andre beboere, må dyreholdet avsluttes.
§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan beslattes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan

noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM
EIERSEKSJONER

For sameiet gjelder reglene disse vedtektene,

samt husordensregler. For øvrig gjelder sameielovens regler for sameie i den utstrekning denne lovens bestemmelser ikke er i strid med sameiebestemmelsene. I tillegg gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

Det henvises også til reglement om dyrehold besluttet i årsmøte 13.03.2018.

Bryne, den 12.mars 2019

Dyrehold i Sameiet Smiegården.

I forbindelse med ledige leiligheter i sameiet har det kommet forespørsel om dyrehold tillates. I den anledning vil styret foreslå at årsmøtet godkjenner vårt forslag:

Dyrehold aksepteres på betingelse av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. I tilfelle klager vil det bli gitt 1 advarsel, hjelper ikke det må dyreholdet avsluttes.



BankID Signing
Oliv Berg-Johansen
2025-03-11



BankID Signing
Brigt Rosland
2025-03-11



BankID Signing
Sigurd Malmin
2025-03-11

Årsregnskap 2024

Sameiet Smiegården

Styrets årsberetning

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 683 043

Årsmelding 2024 for Sameiet Smiegården

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Smiegården har som formål å ivareta sameieenes fellesinteresser og administrere eiendommen.
Sameiet består av 40 eierseksjoner.
Administrasjonen er lokalisert i Klepp.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2024	2023
Driftsinntekter	1 136 282	1 141 266
Driftsresultat	116 656	58 285
Årsresultat	17 449	-38 206
	2024	2023
Balansesum	2 072 866	2 258 675
Egenkapital	537 357	519 908
Egenkapitalprosent	25,92 %	23,01 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 1 141 266 i fjor til kr 1 136 282 i år, en reduksjon på 0,4 %. Årsresultatet er forbedret med 55 655.

Resultatforbedringen skyldes økte inntekter samtidig som kostnadene ikke har økt tilsvarende.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.
Sameiet Smiegården sitt styre består av 1 kvinne og 2 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2024 hadde selskapet et resultat på kr 17 449 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	17 449
Kleppe, 28.02.2025	
Styret i Sameiet Smiegården	
Brigt Rosland	Sigurd Malmin
styreleder	styremedlem
Oliv Berg-Johansen	
styremedlem	

Sameiet Smiegården

988 683 043

RESULTATREGNSKAP	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 136 282	1 141 266
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 136 282	1 141 266
Varekostnad		99 108	99 105
Lønnskostnad	1	169 418	184 979
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	294 022	283 376
Annen driftskostnad	1	457 079	515 521
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 019 626	1 082 981
DRIFTSRESULTAT		116 656	58 285
Annen renteinntekt		5 193	1 964
Annen rentekostnad		104 400	98 455
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-99 207	-96 491
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		17 449	-38 206
ORDINÆRT RESULTAT		17 449	-38 206
ÅRSRESULTAT	3	17 449	-38 206
Avsatt til annen egenkapital		17 449	0
Overført fra annen egenkapital	3	0	38 206
SUM DISPONERINGER		17 449	-38 206

Sameiet Smiegården

988 683 043

BALANSE PR. 31.12	Note	2024	2023
EIENDELER			
Oppgradering el anlegg		258 574	315 250
El-bil anlegg		0	4 846
Heis		1 491 875	1 724 375
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2	1 750 449	2 044 471
SUM ANLEGGSMIDLER		1 750 449	2 044 471
Kundefordringer		93 872	70 068
Andre kortsiktige fordringer		66 945	62 998
SUM FORDRINGER		160 817	133 066
Bankinnskudd, kontanter o.l.		161 599	81 137
SUM BANKINNSKUDD		161 599	81 137
SUM OMLØPSMIDLER		322 416	214 203
SUM EIENDELER		2 072 866	2 258 675

Sameiet Smiegården

988 683 043

BALANSE PR. 31.12	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Fond for vurderingsforskjeller		355 413	355 413
Annen egenkapital		181 944	164 495
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		537 357	519 908
SUM EGENKAPITAL	3	537 357	519 908
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 360 541	1 529 566
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		1 360 541	1 529 566
Leverandørgjeld		24 261	11 486
Skyldig offentlige avgifter		6 646	4 212
Annen kortsiktig gjeld	5	144 060	193 503
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 967	209 200
SUM GJELD		1 535 508	1 738 767
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		2 072 866	2 258 675

Kleppe, 28.02.2025
Styret i Sameiet Smiegården

Brigt Rosland styreleder	Sigurd Malmin styremedlem	Oliv Berg-Johansen styremedlem
-----------------------------	------------------------------	-----------------------------------

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	148 476	164 167
Arbeidsgiveravgift	20 942	20 812
Sum	169 418	184 979

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk. Lønn er utbetalt til vaskehjelp i sameiet og til styrets medlemmer.
Det er ikke betalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til styreleder og styremedlemmer.

Revisjons og regnskapshonorar

Regnskapshonora - inkl mva	46 500
Andre tjenester - inkl mva	7 579
Revisjon - inkl mva	10 000

Note 2 Anleggsmidler

	Heis	Oppgraderi	El-Bill	Sum
	ng el anlegg	ng el anlegg	ladeanlegg	
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	2 325 000	905 826	63 865	3 294 691
= Anskaffelseskost 31.12.24	2 325 000	905 826	63 865	3 294 691
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	833 125	647 252	53 865	1 534 241
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24			10 000	10 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	833 125	647 252	63 865	1 544 241
= Bokført verdi 31.12.24	1 491 875	258 574	0	1 750 449
Årets ordinære avskrivninger	232 500	56 676	4 846	294 022
Økonomisk levetid	10 år	5-10 år	5 år	

Avskrivning skjer i tråd med innbetaling fra sameierne.

El-bil ladeanlegg avskrives fra 2020 og blir i tillegg til avskrivninger redusert med innbetalinger fra påkoblinger på anlegget.

Note 3 Egenkapital

	Vedlikeholds-	Annen	Sum
	fond	egenkapital	egenkapital
Pr. 31.12.2023	355 413	164 495	519 908
Årets resultat		17 449	17 449
Pr 31.12.2024	355 413	181 944	537 357

Note 4 Lån

Sameiet har tatt opp langsiktig lån i tilknytning til fornying av heiser.
Lånets løpetid er 10 år.

Opprinnelig lån	2 000 000
Pr. 31.12.2024	1 360 541

Avdrag 2024	169 024
Renter	104 400
Omkostninger	746

Note 5 Kundefordringer, fordringer og gjeld

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende. De fleste betaler ved forfall.

Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalt forsikring.

Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar og strøm, samt skyldige feriepengen.

2.)

Valg:

Styreleder for 1 år ; Brigt Rosland (skriftelig valg) valgt med 17 stemmer

Styremedlem for 2 år, Oliv Berg-johansen, enstemmig

Varamann for 1 år; Anne Karin Bore, Kjell Sverre Braut, Wenche Dahle, enstemmig

Innkomne saker: Ingen

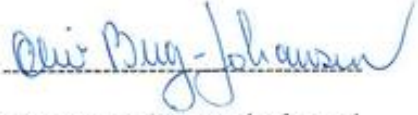
Møtet avsluttet med kaffe og wienerbrød.



Brigt Rosland (Formann)
Sign.



Grete Goa
Sign



Oliv Berg-Johansen (referent)
Sign



Ellen Laland
Sign

1.)

Referat fra årsmøtet i Sameiet Smiegården

tirsdag 11. mars 2025

Sted: glassburet

Til stede: fra styret møtte Brigt Rosland, Sigurd Malmin, Oliv Berg-Johansen

Konstituering;

Godkjenning av innkalling og dagsorden; Godkjent

Registrering av de fremmøtte og godkjenning av fullmakter;

17 enheter representert, ingen fullmakter; godkjent

Valg av møteleder: Brigt Rosland

Valg av referent: Oliv Berg-Johansen

Valg av to personer til å underskrive protokollen: Grete Goa og Ellen Laland

Styrets årsmelding og regnskap for 2024 ; godkjent

Styrehonorar likt som i fjor ; godkjent

Brigt informerte om Sameiets utgifter og utført arbeid i 2024.

Det er satt opp ny sklisikker trapp med gelender fra bossplassen opp til veien.

Det blir som vanlig utført sjekk av avløp, takrenner og fjerning av reir på taket hvert år.

Annet hvert år har vi inspeksjon av hele taket, og får tilstandsrapport, da vi må regne med å måtte legge nytt dekke på taket, bygget er oppført i 2004/2005

Vestibylene trenger opp-pussing.

Vi har ikke vaktmestertjenester da alt nødvendig små-vedlikehold har blitt utført av sameiets beboere. Det gjelder snømåking, soping, lusing, klipping etc, en **stor takk** til de som har jobbet med dette (er det andre av beboerne som har krefter til overs er de også VELKOMNE til å holde det fint rundt dørene)

Det har kommet nye eiere i Smiegården, Inger og Jan Asbjørn Madsen, (2. etg), Reidun og Johannes Handegard (5. etg.) i vestblokken.

Thomas Lyse (2.etg.) og Svein Risa (3.etg.) i østblokken

de presenterte seg alle på årsmøtet, og fortalte litt om hvor de bodde før og hvordan de likte seg i blokken,

VELKOMMEN I SAMEIET Smiegården .

Dugnaden i år blir i begynnelsen av mai. Vi skal leie container, slik at alle kan kvitte seg med ting de ikke trenger. Dato blir kunngjort senere.



Energiattest



Adresse Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE	
Dato for energimerking 25.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263335
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 19154009
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 1715
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 68,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 160,85 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 149,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 172 kWh
--	---



Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE



Detaljering

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



Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Bettikon AS
Solhøgda 2

4340 BRYNE

Arkivsaksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
01/1383-55	18464/09.	GNR 01/1715	LU/LU/RR	07.09.2009

**2 BOLIGBLOKKER - 1/1715 - SENTRUMSGÅRDEN KLEPP A/S
FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 03.09.2009.
Igangsettingstillatelse er gitt 02.04.2004.

Gjelder:	2 Boligblokker
Byggested:	Ole Kyllingstads veg 2 og 4, 4352 Kleppe
Tiltakshaver:	Sentrumsgården Klepp AS
Ansvarlig søker:	Bettikon AS

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen.


Ragnar Rydning
fagansvarlig byggesak

Kopi:
Sameiet Smiegården v/Signe Marie Høie, Postboks 89, 4358 Kleppe

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



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

**Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429800**

Gardsnr:	1	Bruksnr:	1715	Festenr:		Seksjonsnr:	2
Adresse:	Ole Kyllingstads veg 4			Seljar:	Signe Lovise Laland - dødsbo		

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 utgjør for 2025 totalt kr 5 455,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 2 858,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 2 597,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

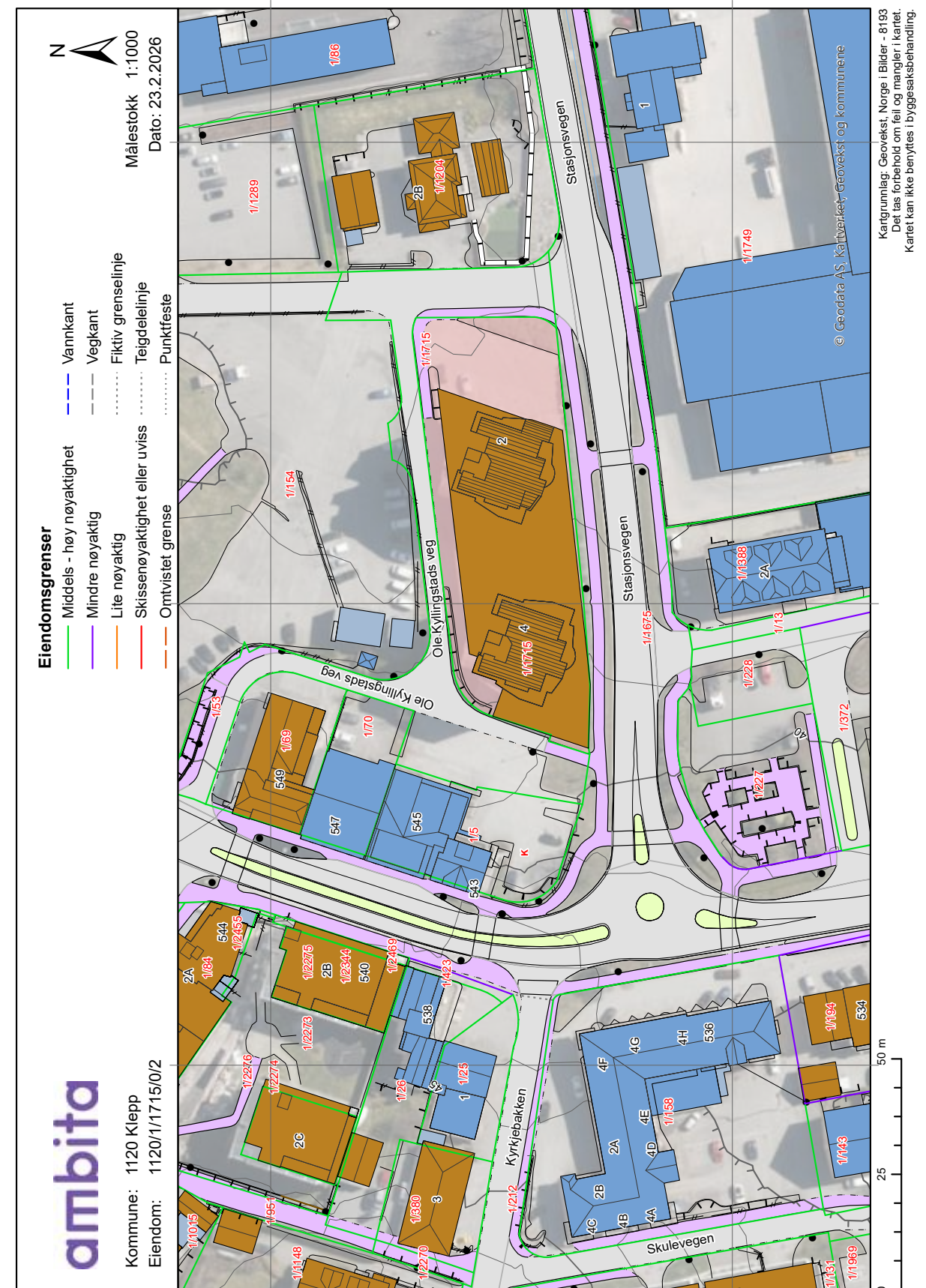
Vassmålarstand pr. 31.12.25: **109**

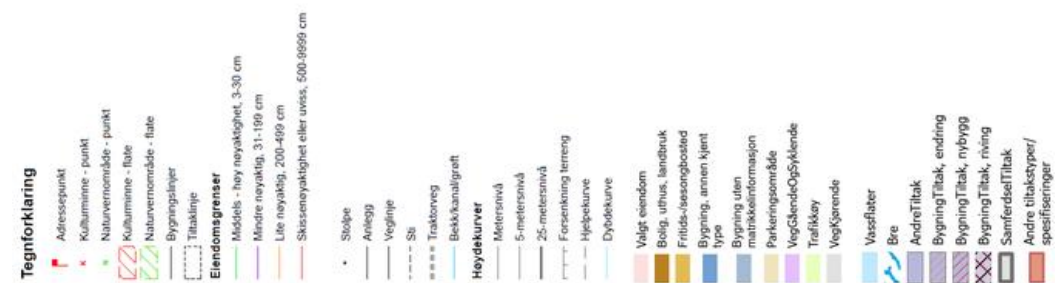
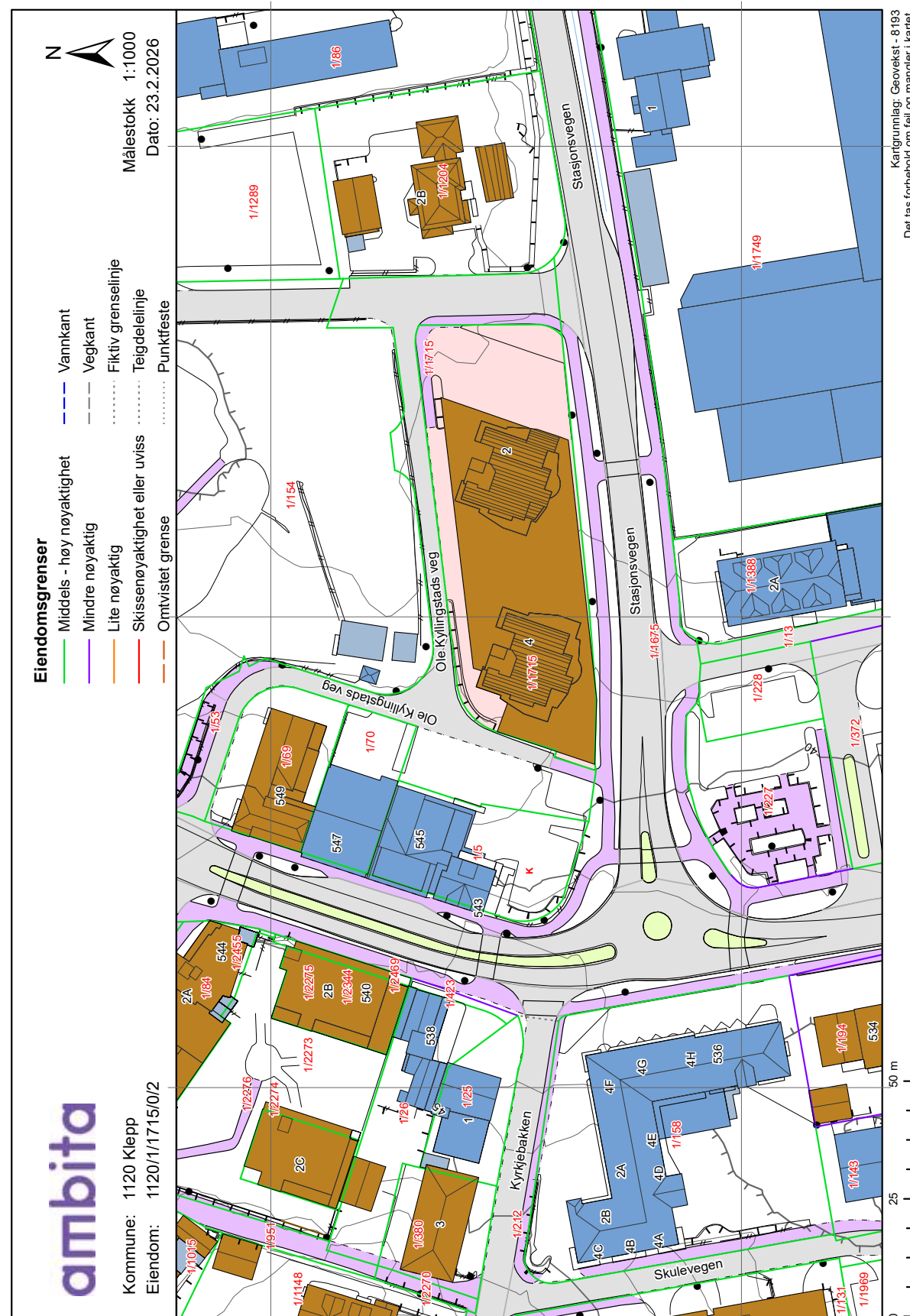
Ubetalte krav med legalpant

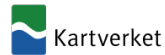
Kom.avgifter er betalte

1. termin	01.01. – 30.06.2025	☒
-----------	---------------------	-------------------------------------

2. termin	01.07. – 31.12.2025	☒
-----------	---------------------	-------------------------------------







Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attestingstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 1 av 12

[illegible]

Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attestingstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 2 av 12

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger m v Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra pantnaver ved resekjsjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato Forus 23/6-05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Ole Brakeland	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjsjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attestingstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 3 av 12

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁹⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

1 | 1715 | | |

kommune

Dato | Stempel og underskrift

28/06-2005 | Klepp kommune
Lokal utvikling
Postboks 25
4358 KLEPP
Klepp

Noter:

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

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

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

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

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

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

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

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

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attestingstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 4 av 12

76

OLE KYLLINGSTADS VEG 4

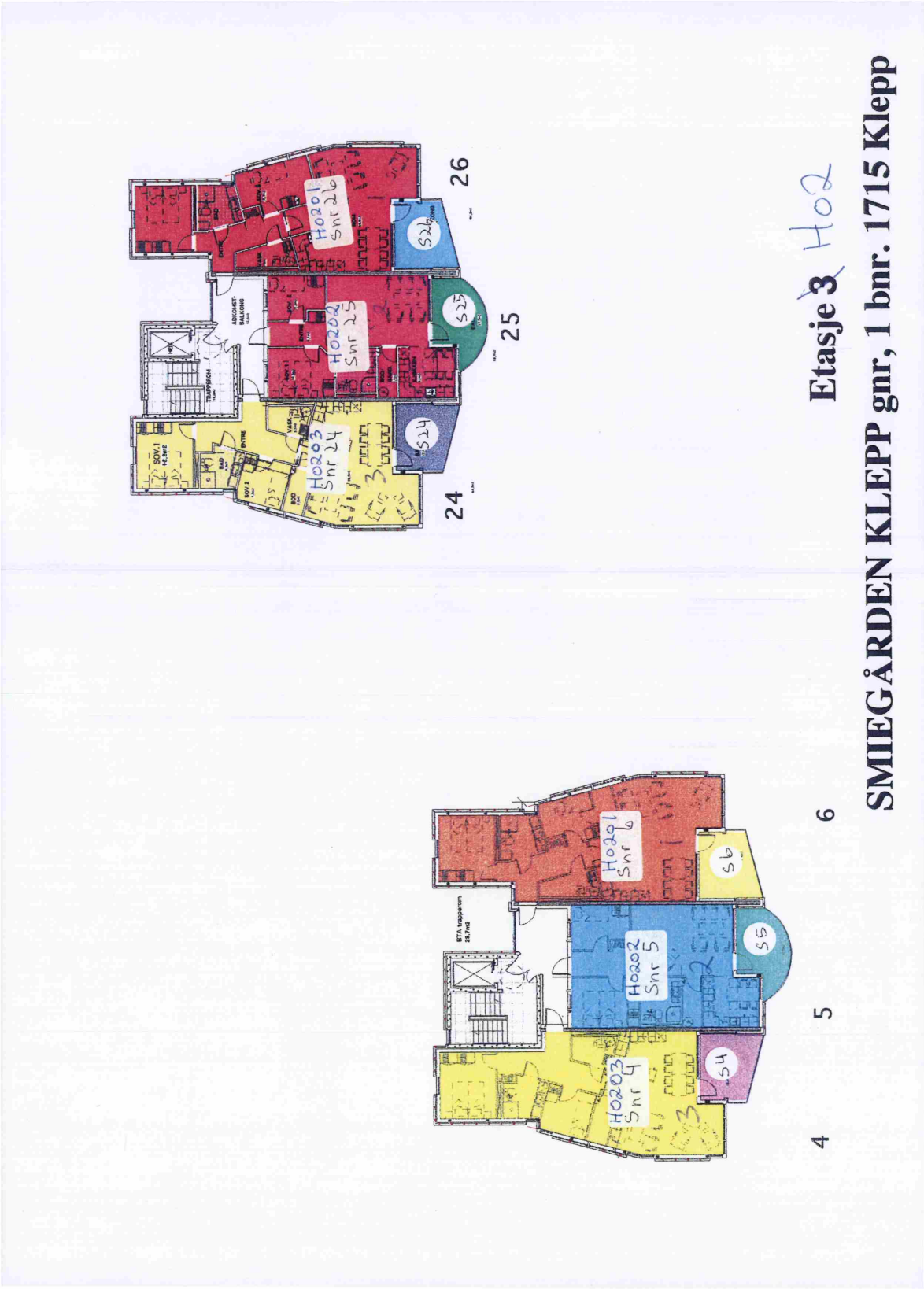
PROAKTIV.NO

77



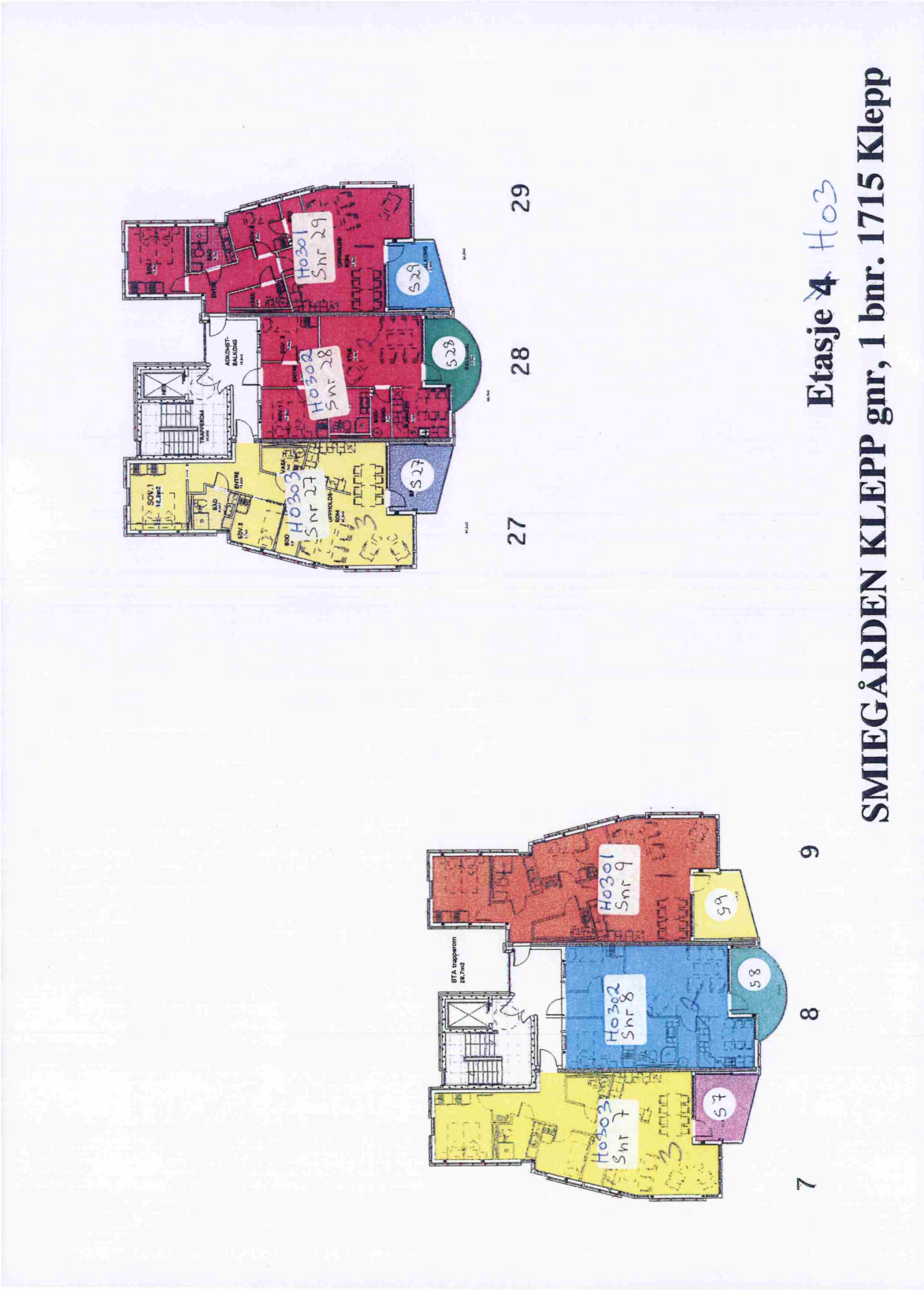
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 5 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

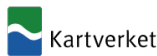
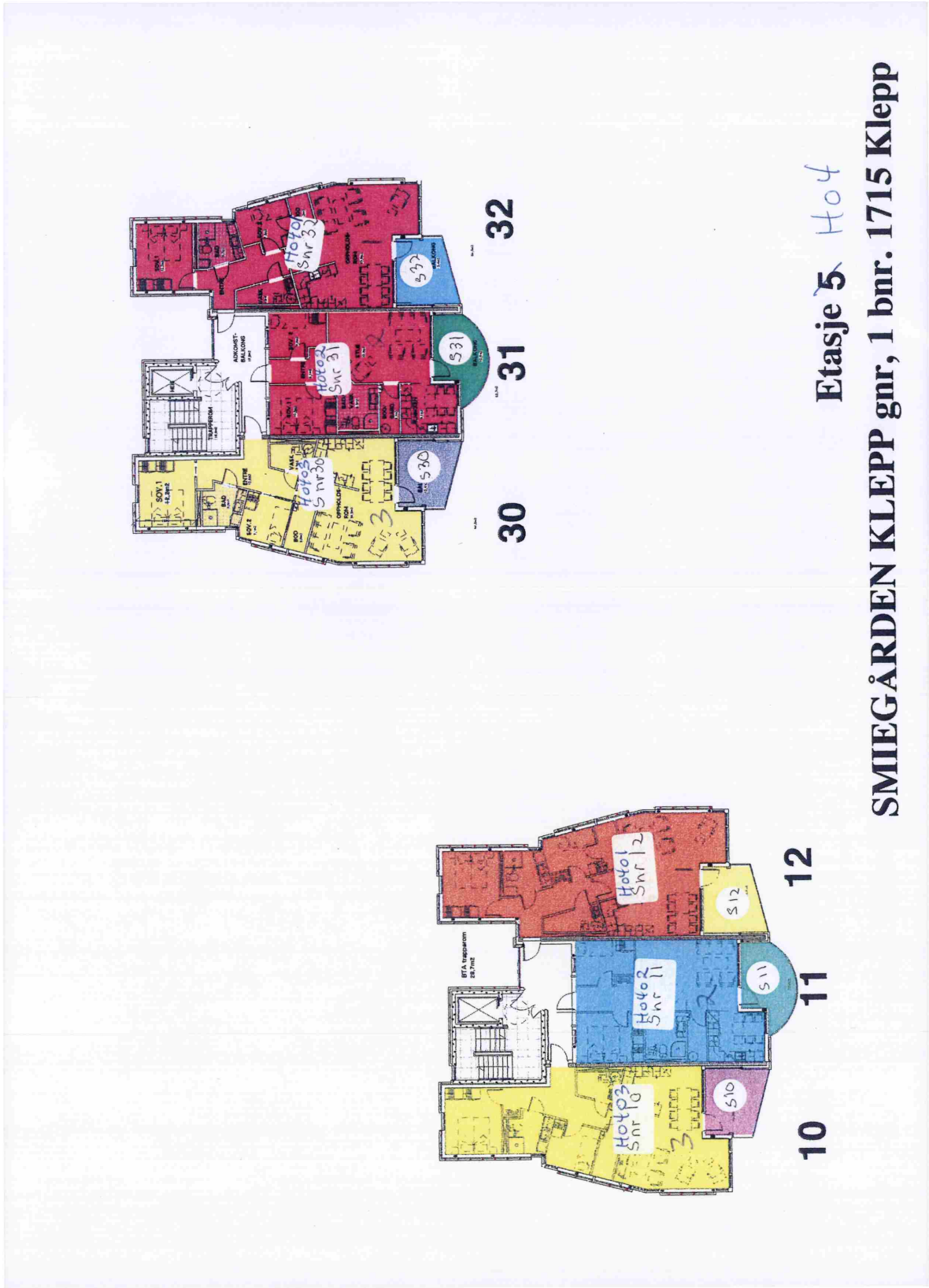
Side 6 av 12





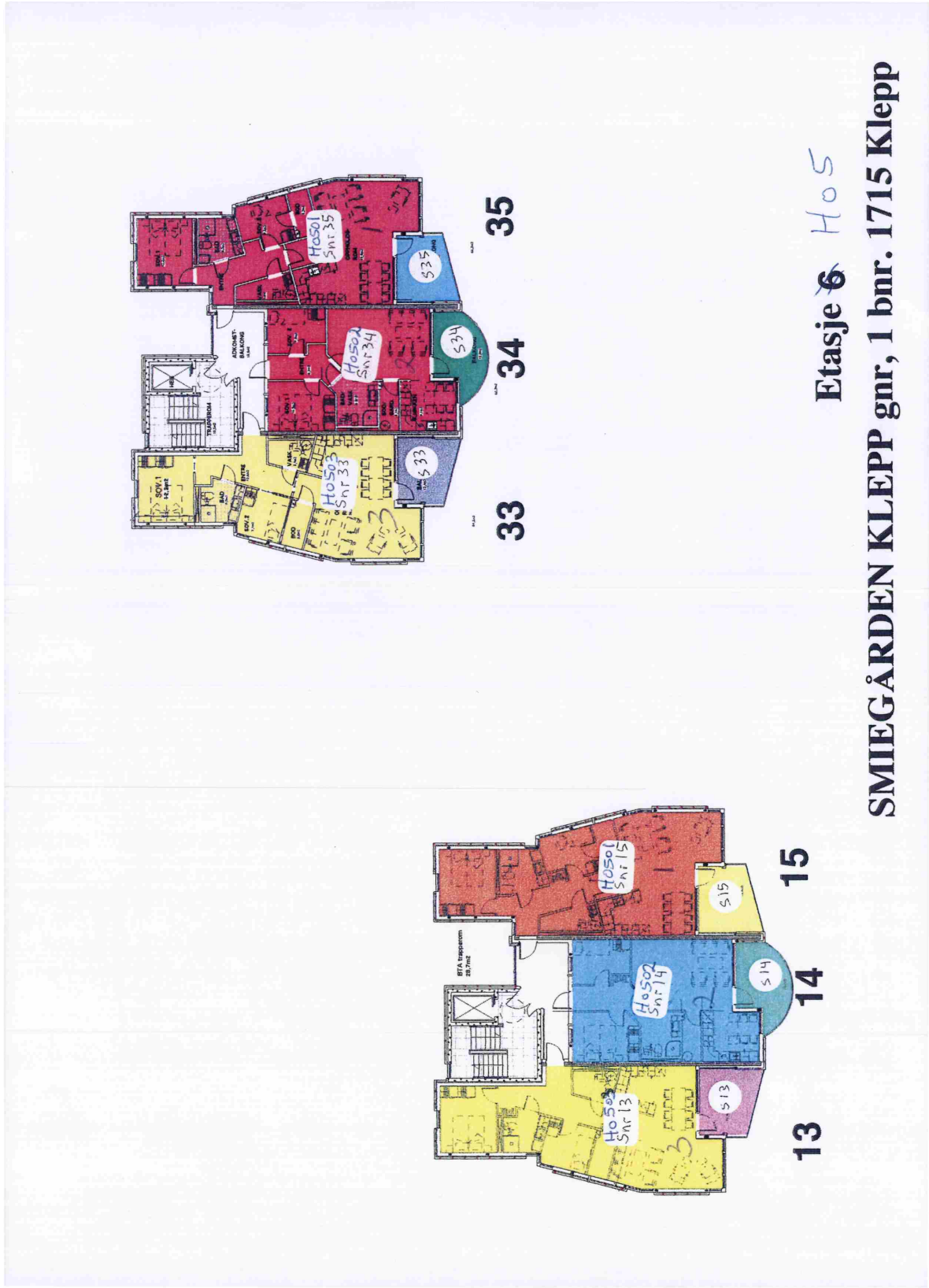
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 7 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

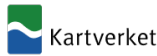
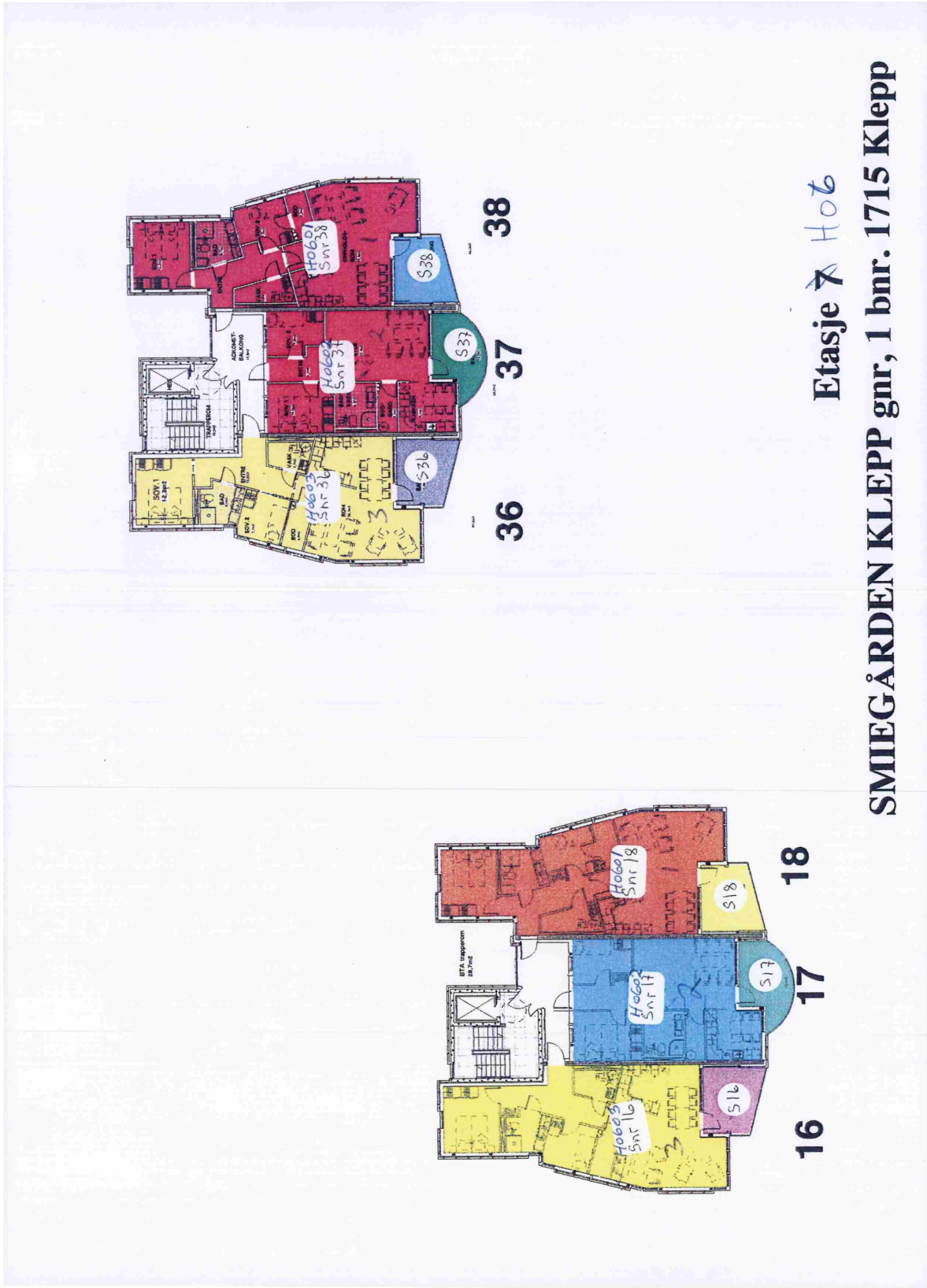
Side 8 av 12





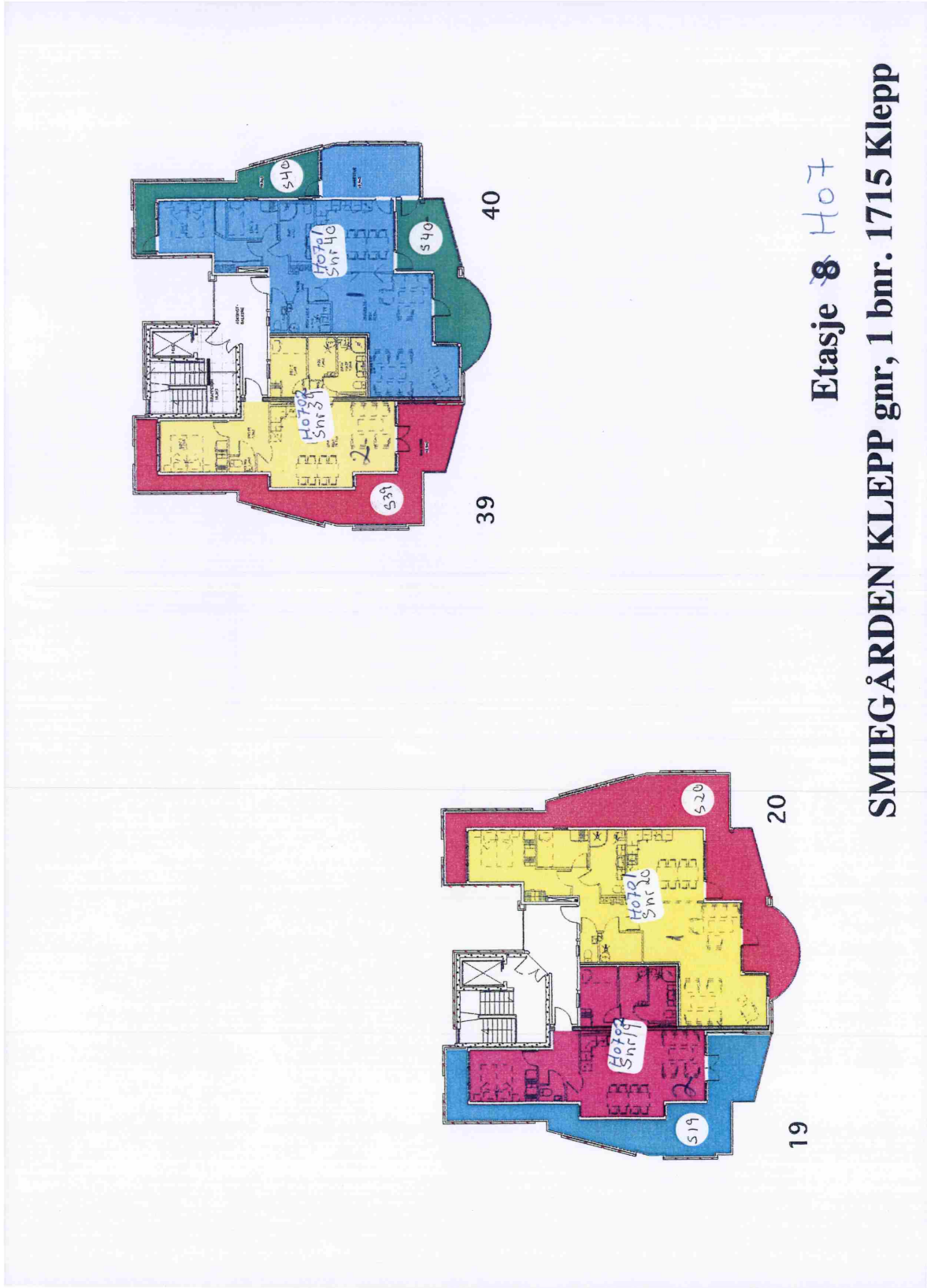
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 9 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

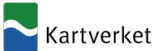
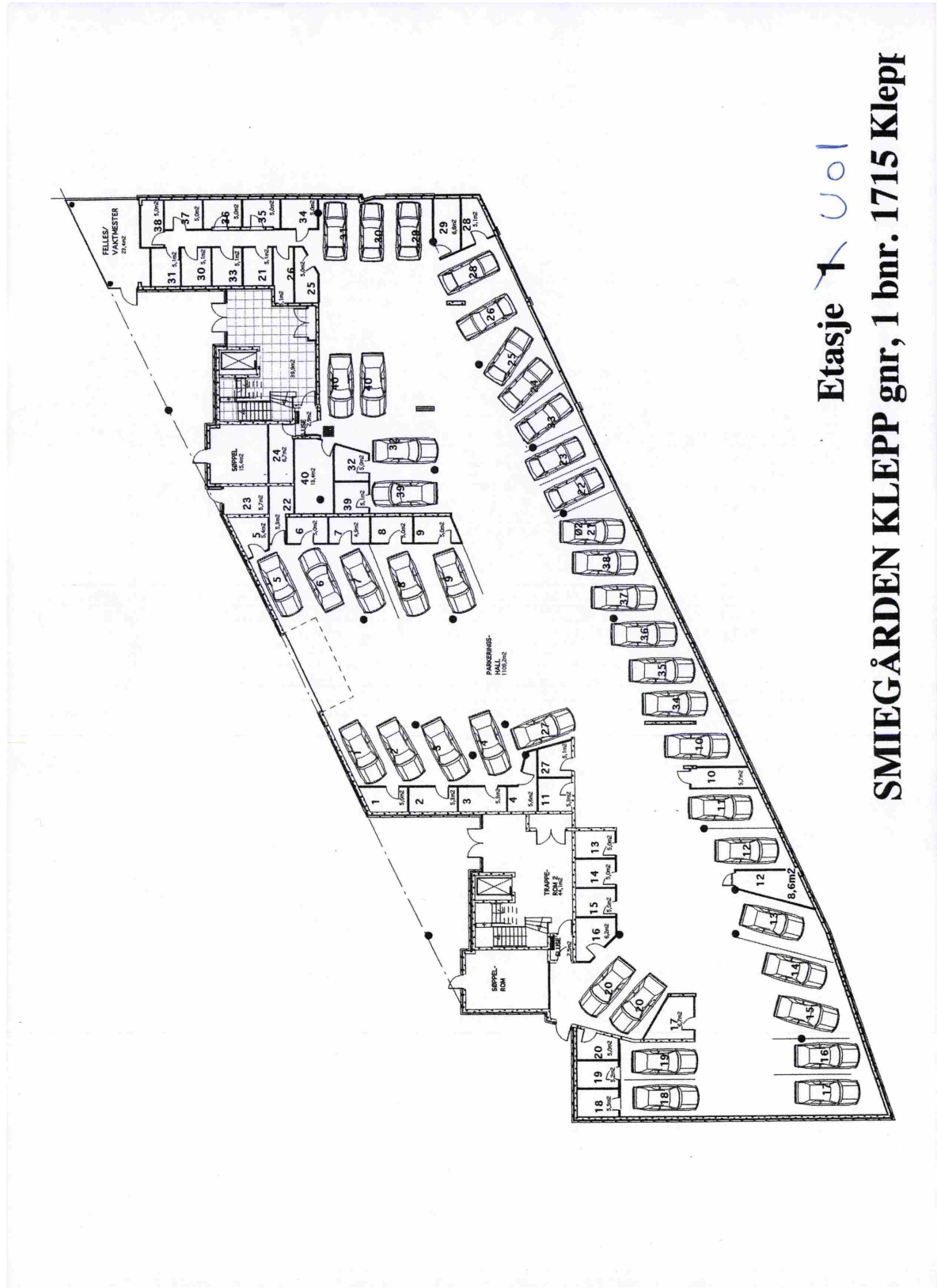
Side 10 av 12





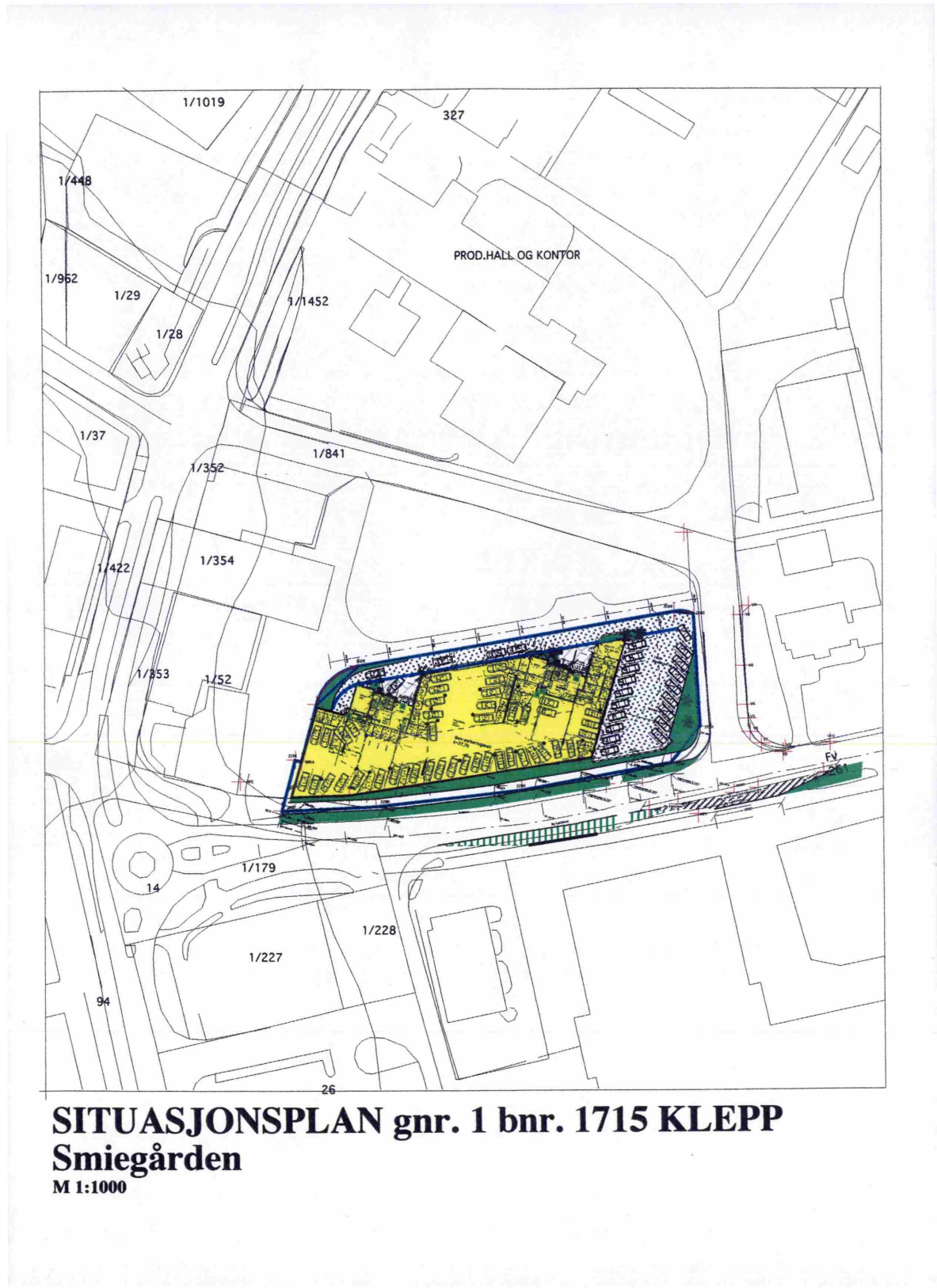
Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 11 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 12 av 12





Attestert kopi av dok.nr. 2004/7626/44
Attesteringsstidspunkt 2026-02-24 14:52

Side 1 av 1

TINGLYST

-2 SEPT. 2004

JÆREN TINGRETT

DAGBOKNR.: 7626

ERKLÆRING

Sentrumsgården Klepp as

fnr.981 932 188

Doknr: 7626 Tinglyst: 02.09.2004 Emb. 044

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

erklærer herved at følgende heftelse skal tinglyses på vår eiendom

Gnr. 1 bnr. 1715 i Klepp.

På denne eiendommen befinner det seg forurensede masser. Bygge- og gravearbeider på eiendommen kan ikke finne sted uten at forurensningsmyndigheten er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider. Ved fradeling av eiendom skal heftelsen følge med til fradelte eiendommer. Videre skal forurensningsmyndigheten varsles dersom faktisk bruk av eiendommen endres vesentlig. Denne heftelse kan bare slettes etter samtykke fra forurensningsmyndigheten som for tiden er Statens forurensningstilsyn.

Forus 2. september 2004

Sentrumsgården Klepp as

Jeg bekrefter at underskrifterne er over 18 år og har undertegnet dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

INGVALD AASE

Statsaut. Eiendomsmegler

MNEF

86

OLE KYLLINGSTADS VEG 4

Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1715/0/2
Adresse: Ole Kyllingstads veg 4
Dato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

©Norkart 2026

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

PROAKTIV.NO

87

Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
Område for bustader med tilhøyrande anlegg	
Blokkbuseiend	
Område for forretningar	
Område for industri/lager	
Anna byggeområde	
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)	
Kjøreveg	
Anna veggrunn	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg	
Gatetun	
Torg	
Parkeringsplass	
Anna trafikkområde (på land)	
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)	
Friområde	
Park	
Anlegg for lek	
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)	
Område for steinbrot og masseuttak	
Andre område for vesentlege terrenginngrep	
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)	
Felles parkeringsplass	
Felles grøntanlegg	
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)	
Bustad/Forretning	
Bustad/Forretning/Kontor	
Forretning/Kontor	
Forretning/Industri	
Forretning/Offentleg	
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)	
Bustader	
Bustader - frittliggjande småhus	
Forretningar	
Renovasjonsanlegg	
Bustad/forretning	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/tenesteyting	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
Veg	
Køyreveg	
Fortau	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Sykkelveg/-felt	
Annan veggrunn - tekniske anlegg	
Annan veggrunn - grøntareal	
Parkering	
Parkeringshus/-anlegg	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
Overvannstiltak	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
Sikringsone - Andre sikringssoner	
Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
Sikringssonengrense	
Angittomsynengrense	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
Regulerings- og utbyggingsplanområde	
Planen si avgrensing	
Formålsgrense	
Byggjegrænse	
Planlagt buseiend	
Bygningar som inngår i planen	
Bygningar som skal fjernast	
Regulert senterlinje	
Frisiktslinje	
Regulert parkeringsfelt	
Tunnel	
Målelinje/avstandslinje	
Avkjørsel	
Innkjørsel	
Utkjørsel	
Tunnelopning	
Påskrift feltnavn	
Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Påskrift areal	
Påskrift utnytting	
Påskrift breidde	
Påskrift radius	
Påskrift plantilbehør	
Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift	



Tegnforklaring



Klepp kommune

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

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1715	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF		
Delarealer	Delareal	2 678 m²	
	KPHensynsonenavn	H190	
	KPSikring	Andre sikringssoner	
	Delareal	2 650 m²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	2 678 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1410
Navn	Sentrumsgården gnr.1 bnr.1715
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1164/1_41.pdf
Delarealer	Delareal 2 598 m ²
	Formål Bolig/Forretning
	Delareal 79 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei

Bestemmelser til reguleringsplan for: SENTRUMSGARDEN, gnr. 1, bnr. 1715 i Klepp kommune

GENERELT

- §1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal arealanvendelsen være som vist på planen.
- §2

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Klepp kommune
- §3

Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt/stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene .
- §4

Området er regulering til:
Byggeområder:

Næring
Bolig
Kjøreveger
Vegrabatter
Gang-sykelsti
- §5

Nybygg skal plasseres innenfor byggegrense.
- §6

Etasjetall

Bygget kan oppføres i totalt 8 etasjer over gateplan, i tillegg til underetasje. Bygget skal da inneholde næringslokale i 1. etasje over gateplan og boliglokaler i 2. t.o.m. 8. etasje over gateplan.
- §7

Næringslokaler kan nyttes til:
- Forretning
- Kontorer
- Kafeer
- Bank
- Post
- Helsesport
- Ellers tillates mindre ikke-støyende forurensende verksteder i tilknytning til forretning/utsalg.

Kommunen kan tillate at deler av bebyggelsen nyttes til sosiale og kulturelle eller almennyttige formål innen rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.
- §8

Utnyttelse

Næringslokaler kan oppføres med bruksareal for hver etasje på 65% av tomte-arealet.

Boligbygg kan oppføres med bruksareal for hver etasje på 25 % av tomtearealet.

- §9

Parkering

På egen grunn eller på nærliggende arealer, skal det sikres parkering som følger:
Næringslokaler: 1,5 plass pr. 100 m2
Boligarealer: 1,5 plass pr. leilighet
- § 10

Fellesopphold/lekeplass

Det må etableres uteoppholdsareal på min. 10 m2 pr. boenhet i forbindelse med boliganlegg.
Arealet kan etableres på tak over næringslokaler, og skal gis en mest mulig solrik/skjermet plassering.
- §11

Støy

Tiltak må iverksettes for å skjerme ute og inneareal støymessig i forhold til forskrifter og krav. Alle boligene skal ha tilgang til privat uteareal med et støynivå på maksimalt 55 dB(A). Fasadene må støyskjermes slik at innendørs støynivå blir maksimalt 30 dB(A).
- § 12

Materialvalg veier og plasser

Materialvalg for utvendige veier og plasser, skal tilpasses materialer for tilstøtende arealer, og i henhold til kommunens krav.
- §13

Frisikt.

Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt ned til 0,5 m over plan veg .
- §14

Gjennomføring

Bygging innenfor reguleringsområdet kan ikke igangsettes før veg- og fortausløsninger er opparbeidet i henhold til planen.

Bryne 18/8-2000

Bettikon as

Rev. 30/9-00 o.ø.
Rev. ihht .vedtak i sak 0105/00, Teknisk styre, 27/10-00 o.ø.
Rev. ihht. vegvesenets skriv I komm. anmerkning 24/4-01
Rev. ihht. fylkesmannens skriv, 15/5-01

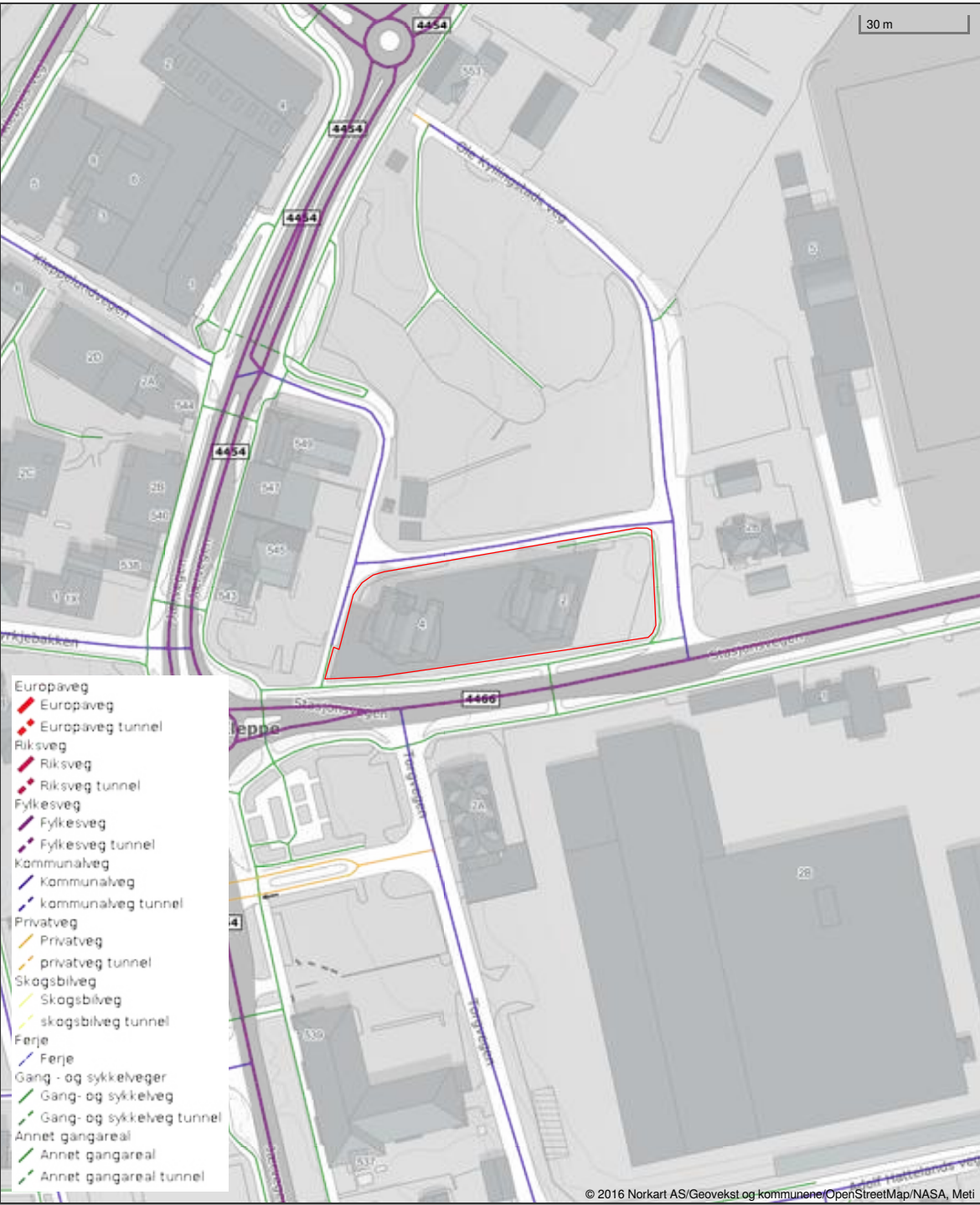


Tegnforklaring	
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Sentrumsformål - framtidig
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Idrettsanlegg - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.	
	Køyreveg - noverande
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)	
	Turdrag - noverande
	Turdrag - framtidig
	Frimeråde - framtidig
	Park - noverande
	Park - framtidig
Kommuneplan - Ormsynsone (PBL2008 §11-8)	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringsoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)	
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Markagrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
	Tilkomstveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Påskriftsområdenamn

Utskriftsdato: 23.02.2026



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1715//



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.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 1, Bruksnr 1715, Seksjonsnr 2

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse:
(fra bruksenhet)

Ole Kyllingstads veg 4, gatenr 5325
4350 Kleppe

Grunnkrets:
Valgkrets:
Kirkesogn:
Tettsted:

203 Hattaland
1 Klepp
6030801 Klepp
4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. eierseksjon

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

Etableringsdato:

28.06.2005

Har festegrunn:

Nei

Formål:

Bolig

Areal:

Sameiebrøk:

69/3 232

Arealkilde:

Areal felles tomt:

2 677,8 kvm

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Lokalitetsnr

3735

Myndighet

03 - Fylkesmann

Navn

Smiegården, Klepp

Påvirkningsgrad

02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk

Matrikkelført:

05.04.2017

Oppdatert:

01.01.2026

http://grunnforensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3735

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

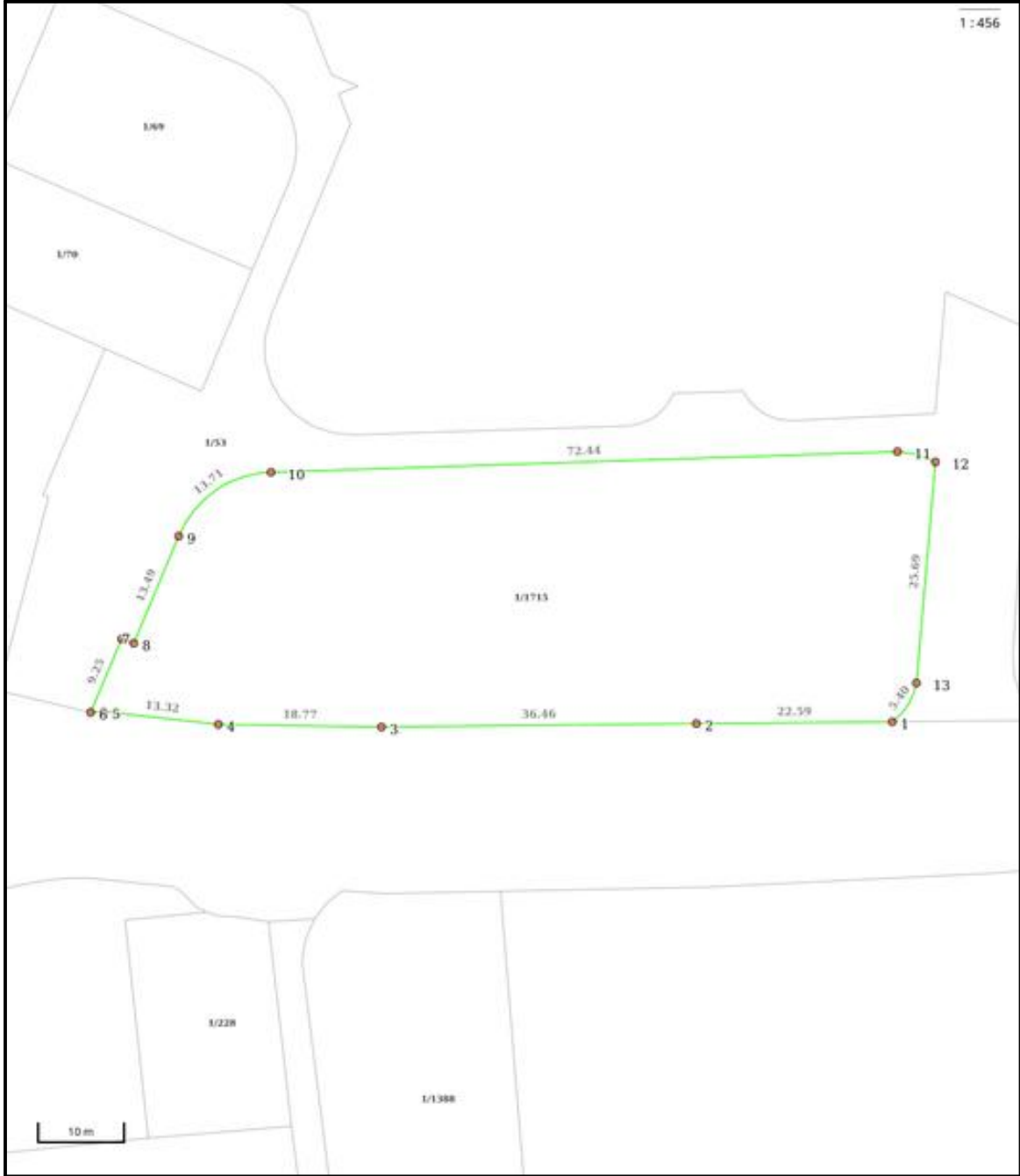
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1715, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	28.06.2005	Avgiver	1120/1/1715	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/1715/0/2	0,0

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1715, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se [ambita.com/sefrak](https://www.ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1715, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 2 677,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning										
Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype	
1	6 519 838,13	305 259,69	22,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
2	6 519 835,89	305 237,21	36,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne	
3	6 519 832,28	305 200,94	18,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
4	6 519 830,84	305 182,22	13,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne	
5	6 519 831,16	305 168,90	1,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne	
6	6 519 830,89	305 167,37	9,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj	
7	6 519 839,71	305 170,16	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
8	6 519 839,25	305 171,59	13,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
9	6 519 852,11	305 175,66	13,71m	Terrengmålt	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
10	6 519 860,41	305 185,64	72,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
11	6 519 869,23	305 257,54	4,55m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
12	6 519 868,50	305 261,97	25,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
13	6 519 842,81	305 262,11	5,40m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 1715, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1198

Referansenummer: TA2533

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 2 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 3 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 4 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.
Fasader er kledd med teglstein.
Etasjeskillere er plassøpt betong.
Balkongene er utført i betongkonstruksjon med påliggende steinheller og glassrekkverk.
Vinduer og dører er med isolerglass.

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er etablert en innglasset balkong med steinheller på gulv.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Taket er malt.

VÅTROM

Bad/vaskerom

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

Teknisk rom/bod

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er etablert varmtvannsbereider i rommet.
Det er mekanisk avtrekk.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.
Varmt vannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

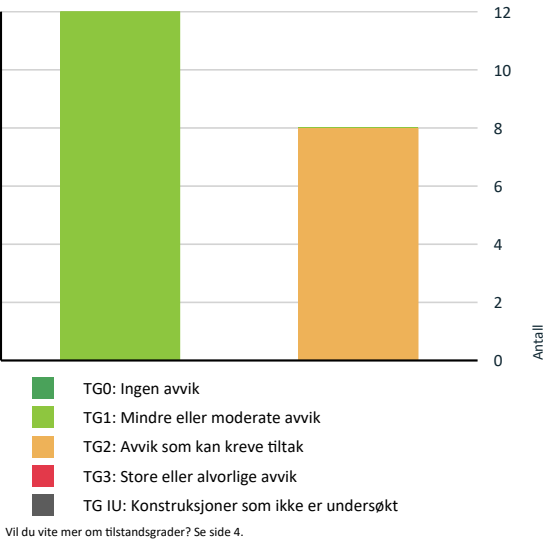
Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

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

Utvendig > Vinduer
Det er avvik:
Det registreres løst håndtak på soveromsvindu.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:
Det registreres salt-/kalkutslag på terrasse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er avvik:
Det registreres iring/overflatekorrosjon på kobberventiler på terrasse.

Tekniske installasjoner > Varmt vannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmt vannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmt vannstank er over 20 år.
Bereider er tilkoblet med støpsel i stikkontakt.
Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmt vannsbereidere skal ha fast tilkobling.

Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dør terskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Overflater Gulv
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dør terskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det registreres skader/sprekke i belegget. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.[Gå til side](#)
- 

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og har overskredet anbefalt brukstid.

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

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

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres løst håndtak på soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndtak bør festes eller skiftes for å sikre normal funksjon.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en innglasset balkong med steinheller på gulv.

Normal bruks slitasje på overflater. Normalt vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres salt-/kalkutslag på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan børstes bort og følges med på. Utviklingen kan indikere fuktvandring gjennom konstruksjonen over tid.

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm fra toalett/opplegg for vaskemaskin. Overflater i normal stand iht. alder.

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 9 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannsøl/lekkasje renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ikke observert membran ved terskel, og kan være fare for at vann renner ut av rommet dersom oppbrett ikke er før tilstrekkelig opp på terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom/bod.

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 10 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 28,5 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

Generell

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

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TO 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres skader/sprekk i belegg. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 11 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det anbefales å reparere skadet belegg for å sikre tett overflate. Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert varmtvannsbereder i rommet. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TO 1 Ventilasjon

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

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 12 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom/bod. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 28,5 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er 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.

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. 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.

Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres iring/overflatekorrosjon på kobberventiler på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatekorrosjon/iring er normalt på kobber, men bør følges opp ved tegn til videre nedbrytning.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 15 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og har overskredet anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales utskifting av brannslukningsapparatet. Eldre apparater kan ha redusert funksjon og gir ikke samme sikkerhet ved brann.

Eventuelle tiltak mot flom bør vurderes og gjennomføres i regi av sameiet. Det er viktig å sikre at terreng har tilstrekkelig fall bort fra bygningskroppen og at overflatevann ledes kontrollert bort fra bygningen.



Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 16 av 22

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
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

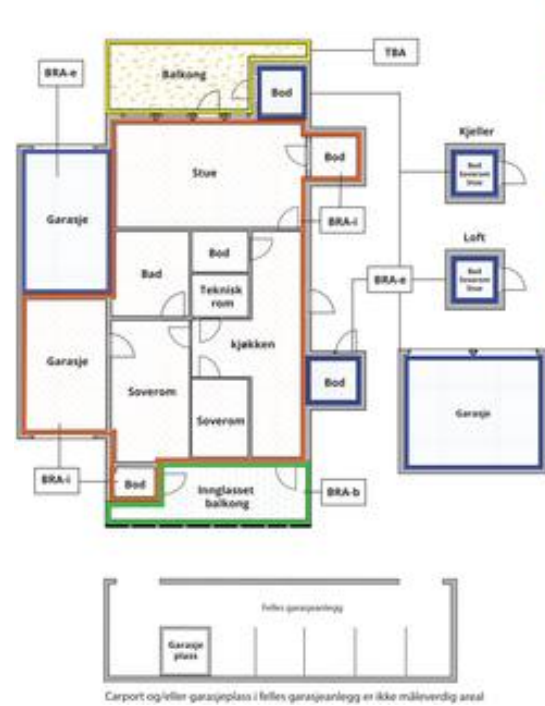
Hva er måleverdig areal?

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-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5	8	81	
SUM	68	5	8		
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, teknisk rom/bod	Bod i garasjeanlegg	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Simen Sabalis	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1715		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ole Kyllingstads veg 4							
Hjemmelshaver							
Laland Signe Lovise							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1715
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1198

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 22 av 22

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 1715, snr. 2 i Sameiet Smiegården, oppdragsnr.: 1210260021
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@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



Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Ommundsen & Birkeland AS

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