

PROAKTIV

Pen leilighet i 2.etasje med utsikt.

Rolig område med gåavstand til
Bryne sentrum.

TORVALD TUS 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



TU/KÅSEN

Moderne 3-roms leilighet med innglassert balkong| Gåavstand til
Bryne sentrum

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torvald Tus veg 4, 4341 BRYNE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 17, bnr. 422, snr. 18 i
Sameiet Torvald Tus veg 2-4

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 88.340,-

Totalpris: 3.578.340,-

Kommunale avgifter: 9.739,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 54 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast
biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg.

Tomt: 2755 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.687,-

Felleskostnader inkl.:
Bad/Varmtvanns bereder: 575,00
Kabel-tv: 399,0
Felleskostnader: 1713,13
Inklusiv i felleskostnader er utvendig
forsikring, forretningsførsel, drift og
vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	156		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

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!



TU/KÅSEN

Kommune: Klepp / Område: Kåsen

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

Velkommen til Torvald Tus veg 4! Boligen har en attraktiv beliggenhet på Kåsen, et etablert og familievennlig boligområde like utenfor Bryne. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med korte avstander til det meste du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det gangavstand til Tu skule og Kåsen Idrettslag, noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier. Nærområdet byr på gode leke- og aktivitetsmuligheter, flotte turmuligheter og et godt bomiljø.

Samtidig er det kun en kort spasertur til sentrum av Bryne, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder, kulturtilbud og kollektivtransport. Eiendommen har også enkel adkomst til offentlig vei og gode forbindelser til resten av Jæren.

En sentral og praktisk beliggenhet som kombinerer et rolig



OFFENTLIG TRANSPORT

Bryne Kro & Hotell Linje 52, 58, 62, N94	7 min 0.5 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	18 min 1.5 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 27.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kåsen	8 min
Coop Extra Bryne	8 min

VARER/TJENESTER

Brynesenteret	13 min
Boots apotek Bryne	14 min

SPORT

Kåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	2 min 0.2 km
Kåsenhallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Robust Trening Bryne	16 min
EVO Bryne	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryne Kundeparkering	7 min
Recharge St1 Bryne	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



nabolag med nærhet til skole, fritidsaktiviteter og Bryne sentrum.

Adkomst

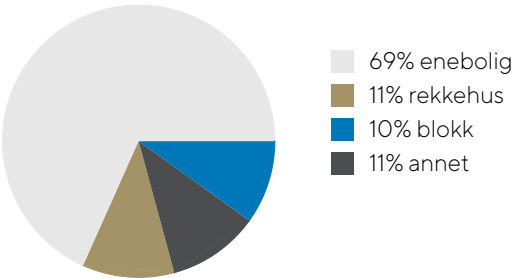
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

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

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Tu skule (1-7 kl.) 201 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	7 min 4.4 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	13 min 8.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Øksnevad vidaregåande skole 185 elever	9 min 6.8 km

BARNEHAGER

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 146 barn	10 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 21 barn	12 min 1 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	21 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL TORVALD TUS VEG 4

Vi starter utendørs – flotte felles arealer i sameiet. Friareal og lekeplass like utenfor.

Parkering

Fast biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

2 755 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende tre paneler. Etasjeskillet i betong. Flatt tak som er antatt tekket med papp. Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

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, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

TG2

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser på gulv, hovedsakelig langs innglassingen. Det registreres stedvis mindre avskalling samt løse pakninger ved glassdører til innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak: Bom/hulrom kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller skades over tid. Forholdet anbefales holdt under observasjon. Forholdet kan over tid medføre redusert tetthet og bør utbedres ved behov.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling

Det registreres spekk i flis under veggghengt toalett, trolig som følge av utløste spenninger. Ingen følgeskade er registrert. Konsekvens/tiltak: Sprekken kan utvikle seg over tid. Forholdet anbefales holdt under observasjon, og utbedring vurderes dersom sprekken utvikler seg.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv

Lokalt fall til sluk i dusjsonen er mindre enn referansenivået. Det registreres noe vannansamling omkring sluket ved spyling. Konsekvens/tiltak: Forholdet medfører redusert avrenning mot sluk. Det anbefales å følge forholdet over tid og påse at vann ikke blir stående over lengre tid.

Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste. "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Innvendige vannledninger

Det mangler plastplate foran fordelerskap for vann.

Konsekvens/tiltak: Ved en eventuell lekkasje fra skapet vil vann kunne trenge inn i omliggende gulv- og veggkonstruksjoner og medføre fuktskade.

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

Bygningssakskyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 15. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid og bodd i boligen siden november 2019.

Det er utført elektrisk arbeid i 2025 av faglært firma: strøm i bod ved garasje og montering av elbillader. Dokumentasjon foreligger.

Det ble observert skjeggkre i 2020. Boligen og sameiet gjennomførte skadedyrbekjempelse i 2021. Selger opplyser at det ikke er observert skjeggkre eller andre skadedyr i etterkant.



INNGLASSET BALKONG



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i leiligheten.

Innhold

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

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 54 kvm

BRA-e: 7 kvm

BRA-b: 11 kvm

Total BRA: 72 kvm

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

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

Oppvarming

Vannbåren varme med viftekonvektor for oppvarming i stuen
Varmer i gulvet på badet.

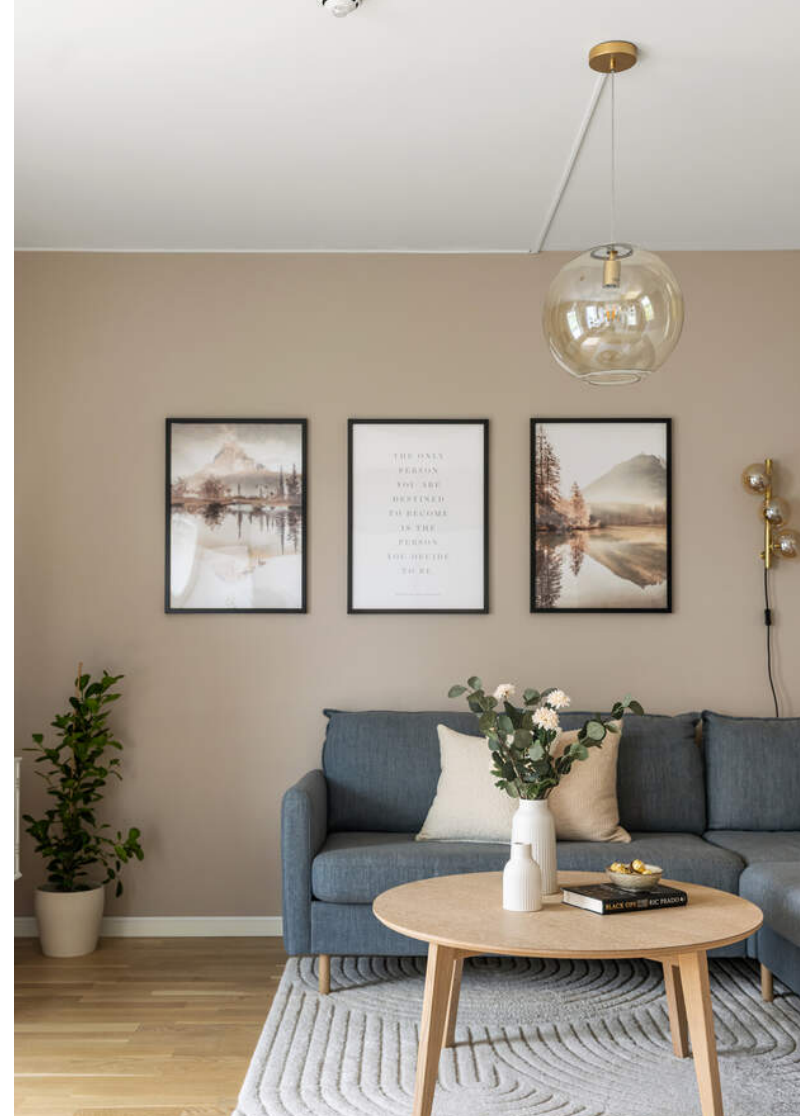


DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng.









KJØKKEN

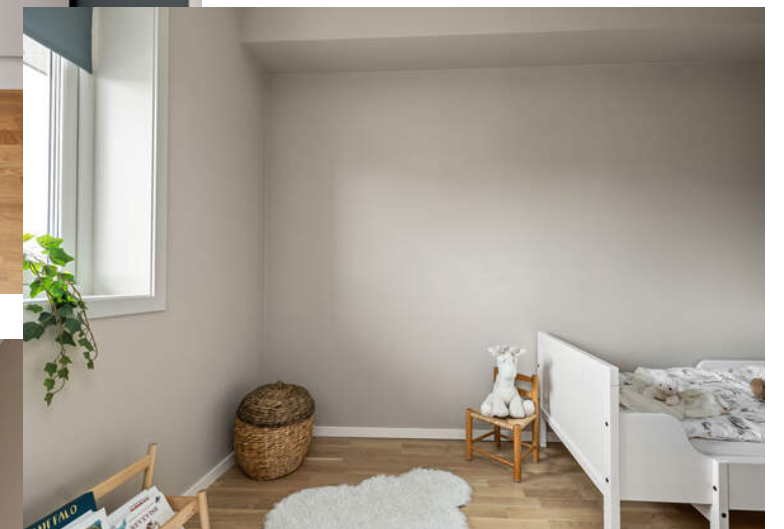


ÅPEN LØSNING MELLOM
STUE OG KJØKKEN



SOVEROM

Leiligheten har to soverom.



BAD



**GULVET ER FLISLAGT MED
VANNBÅREN VARME**





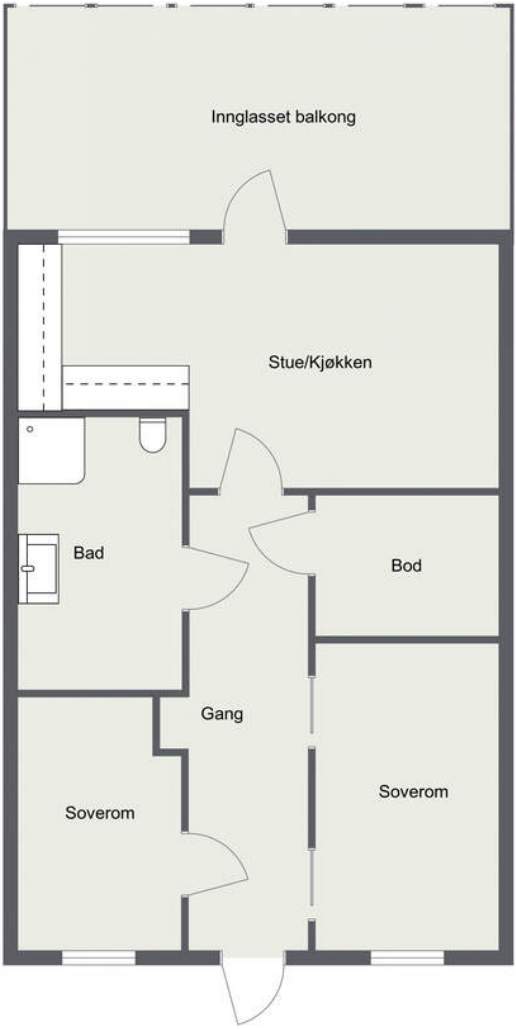
GOD OPPBEVARINGSPLASS

Bod i leilighet og i parkeringsanlegget



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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

MARIANNE LYSE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 755 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

- Sameiet består av 30 eierseksjoner på gnr. 17 bnr. 422 i Klepp kommune.
- Hver seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen bolig, mens vedlikehold av fellesarealer utføres og bekostes av sameiet i fellesskap.
- Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk.
- Det er tillatt å selge, leie ut og pantsette seksjonen innenfor rammene av eierseksjonsloven.
- Sameiet har et styre bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- Brudd på vedtekter eller husordensregler kan i alvorlige tilfeller føre til krav om salg eller tvangsfravikelse av seksjonen.

Felleskostnader pr. mnd

2.687,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Bad/Varmtvanns bereder: 575,00

Kabel-tv: 399,0

Felleskostnader: 1 713,13

Inklusiv i felleskostnader er utvendig forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring

Polisenummer6704197

Formuesverdi primær

756.028,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.024.112,- 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

9.739,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/17/422/18:

08.12.2017 - Dokumentnr: 1379646 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Get AS

Org.nr: 919 394 056

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.m

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2017 - Dokumentnr: 1379646 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/2187

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

ID: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033, arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delareal: 2 755 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Hensynssone: H190

Sikring: Andre sikringssoner

Reguleringsplan

ID: 6240

Navn: Område 24 på Tu

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.12.2011

Delareal: 1 790 m²

Formål: Boligbebyggelse, blokker



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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.06.2020 som omhandler Torvald Tus veg 2 og 4.

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

Fredag, 19. juni 2020

Kjerneinformasjon

Feltnavn: BB

Delareal: 66 m²
Hensynssone: H140_
Sikring: Frisikt

Delareal: 179 m²
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: AVG

Delareal: 105 m²
Formål: Uteoppholdsareal
Feltnavn: UA

Delareal: 71 m²
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: KV

Delareal: 606 m²
Formål: Parkering
Feltnavn: PI

ID: 2019010
Navn: Detaljregulering for Tuhagen B1
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 22.03.2021

Delareal: 2 m²
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: o_SKV1

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 25. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

3 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

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

88 340,00 (Omkostninger totalt)

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egeneklæring. 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

Kjerneinformasjon

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemet avgi egeneklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

Merethe Hovland

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 1,60 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 840 (beregnet av prisantydning). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 5 000, Markedspakke kr 11 950, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 360, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 688, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport ca kr 12 000
Sum vederlag kr. 104 600
Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 318
Totalt kostnadsoverslag kr. 127 918
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

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
17.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Torvald Tus veg 4, 4341 BRYNE

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Torvald Tus veg 4

Postadresse

Torvald Tus veg 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden november 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6704197

Informasjon om selger

Selger

Hovland, Merethe

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Har montert opp strøm i bod ved garasjen. Satt opp el-bil lader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nærbo, rør og elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble observert skjeggkre sommeren 2020. Det ble lagt ut feller for å kartlegge omfanget. Som tiltak ble lister i alle rom fjernet, og hull mellom vegg og gulv ble tettet med fugemasse. Det ble også lagt ut åte bak listene før disse ble montert på igjen. I tillegg organiserte sameiet skadedyrbekjempelse i leilighetene i blokken, utført av Nokas Skadedyrkontroll AS den 15. juni 2021. Har ikke blitt observert noen skjeggkre /skadedyr i etterkant.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Sameiet organiserte skadedyrbekjempelse i leilighetene i blokken, utført av Nokas Skadedyrkontroll AS den 15. juni 2021.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61523789

Egenerklæringsskjema

Name

Merethe Hovland

Date

2026-09-08

Identification

 Merethe Hovland

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE

 KLEPP kommune

 gnr. 17, bnr. 422, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 13152-1420

Eiendomsverdi ref nr: 8T6380

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 2 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 3 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
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.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 4 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende tre paneler. Etasjeskillet i betong. Flatt tak som er antatt tekket med papp. Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten generelt fremstår i god teknisk stand. Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon og normal bruk slitasje.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG
[Gå til side](#)
 Malte vinduer med 3-lags glass.
 Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
 Merknad:
 -Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
 -Det registreres mindre heng i balkongdør. Det anbefales mindre justering for å sikre tilfredsstillende funksjon.
 -Det registreres noe iring/korrosjon på beslag og hengsler tilknyttet ytterdør i entré. Ingen følgeskade er registrert.

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.

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med flislagt gulv.

INNSENDIG
[Gå til side](#)
 Gulv i betong med overliggende parkett. Normal brukslitasje iht. alder. Enkelte småår i overflater.
 Det er ikke foretatt nivelleringer.
 Vegg overflater hovedsakelig oppmalt i 2019. Ett soverom oppmalt i 2026.
 Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger.
 Bygningen er oppført i 2017, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreduserende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Hvitmalt glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 5 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.
Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.
Tilstand satt iht. alder.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2017. Dokumentasjon fremvist.
El-bil lader og stikk til utvendig bod montert i 2025. Arbeid utført av NRE. Dokumentasjon fremvist.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 6 av 22

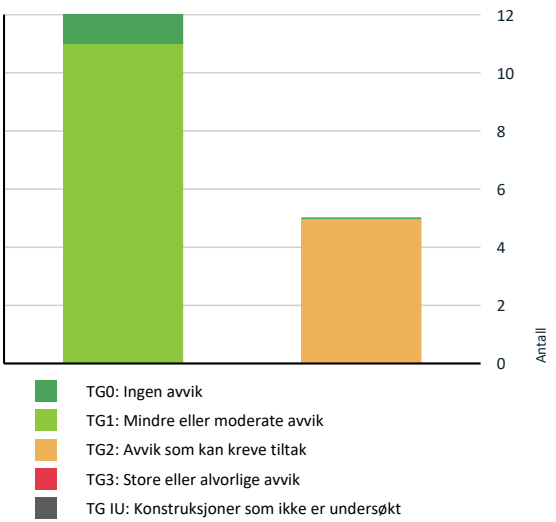
Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det registreres sprekk i flis under vegghengt toalett, trolig som følge av utløste spenninger. Ingen følgeskade er registrert.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Lokalt fall til sluk i dusjsonen er mindre enn referansenivået. Det registreres noe vannansamling omkring sluket ved spyling.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

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 > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser på gulv, hovedsakelig langs innglassingen.
Det registreres stedvis mindre avskalling samt løse pakninger ved glassdører til innglasset balkong.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Det mangler plastplate foran fordelerskap for vann.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 7 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2017

Anvendelse

Leilighet

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med 3-lags glass.
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.

1 TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Merknad:
-Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
-Det registreres mindre heng i balkongdør. Det anbefales mindre justering for å sikre tilfredsstillende funksjon.
-Det registreres noe iring/korrosjon på beslag og hengsler tilknyttet ytterdør i entré. Ingen følgeskade er registrert. Jevnlig vedlikehold og smøring anbefales.

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

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1 TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis bom/hulrom under fliser på gulv, hovedsakelig langs innglassingen.
- Det registreres stedvis mindre avskalling samt løse pakninger ved glassdører til innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

- Bom/hulrom kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller skades over tid. Forholdet anbefales holdt under observasjon
- Forholdet kan over tid medføre redusert tetthet og bør utbedres ved behov.



INNENDIG

1 TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i betong med overliggende parkett. Normal brukslitasje iht. alder. Enkelte småsår i overflater.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Vegg overflater hovedsakelig oppmalt i 2019. Ett soverom oppmalt i 2026.

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger. Bygningen er oppført i 2017, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreducerende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt glatte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknad:

-Manglende hank til skyvedør større soverom.

-Dør til mindre soverom behøve mindre justering.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble registrert skjeeggkre i 2020. Forholdet ble behandlet av Nokas i regi av sameiet i 2021. Dokumentasjon på utført behandling er fremvist. Eier har ikke registrert skjeeggkre i ettertid. I forbindelse med behandlingen ble enkelte gulvlistre demontert, og det ble fuget mellom gulv og vegg i boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 10 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det registreres sprekke i flis under vegghengt toalett, trolig som følge av utløste spenninger. Ingen følgeskade er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Sprekken kan utvikle seg over tid. Forholdet anbefales holdt under observasjon, og utbedring vurderes dersom sprekken utvikler seg.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med vannbåren varme og har fall mot sluk på 33 mm.

Merknad:

-Stedvis småavskalling i gulvflis, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Lokalt fall til sluk i dusjsonen er mindre enn referansenivået. Det registreres noe vannansamling omkring sluket ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet medfører redusert avrenning mot sluk. Det anbefales å følge forholdet over tid og påse at vann ikke blir stående over lengre tid.

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 11 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.



ETASJE > BAD/VASKEROM

2 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
-Blandebatteri tilknyttet servant skiftet i 2026, arbeid utført av NRE as.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

0 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 39,2 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Generell info:

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for loddning er 25 til 75 år. De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-systemet er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler plastplate foran fordelerskap for vann.

Konsekvens/tiltak

- Ved en eventuell lekkasje fra skapet vil vann kunne trenge inn i omliggende gulv- og veggkonstruksjoner og medføre fuktskade.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 14 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

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

Ledningsnett

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

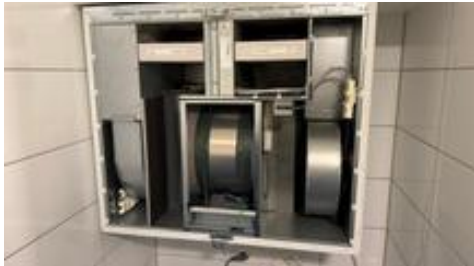
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Eier opplyser at det ble utført av service av ventilasjonsaggregat i 2020. Konferer med eier for nærmere informasjon.



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.

Tilstand satt iht. alder.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 15 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert i 2017. Dokumentasjon fremvist.

El-bil lader og stikk til utvendig bod montert i 2025. Arbeid utført av NRE. Dokumentasjon fremvist.

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



Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
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

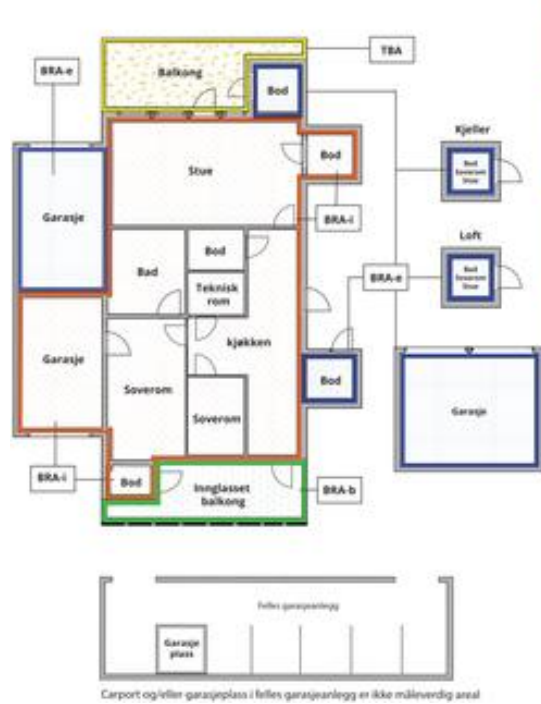
Hva er måleverdig areal?

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

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
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	54	7	11	72	
SUM	54	7	11		
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Merethe Hovland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	17	422		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Torvald Tus veg 4							
Hjemmelshaver Hovland Merethe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Torvald Tus veg på Kåsen utenfor sentrum av Bryne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 20 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er

Oppdragsnr.: 13152-1420

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 21 av 22

Torvald Tus veg 4 , 4341 BRYNE
Gnr 17 - Bnr 422
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

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

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

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

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

Ordensregler for Sameiet Torvald Tus veg 2-4

1. Formål og omfang

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø både når det gjelder forholdet mellom beboerne i sameiet, og for å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Dette forutsetter at alle tar nødvendig hensyn til hverandre.

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve ordensreglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. **23.00 og 07.00.**

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates på hverdager klokken **07.00 – 20.00** og på lørdager klokken **10.00 – 18.00.**

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostska
- Gjenstander som kan føre til tilstopping av avløpsrør skal ikke kastes i vask eller WC.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen.
- Straks å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en vannlekkasje.

Det må søkes styret om adgang til å gjøre endringer i yttervegger/utearealer, som å montere markiser, parabolantenner eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom inklusive fellesarealene. Husholdningsavfall kildesorteres og kastes i respektive nedgravde containere i felles avfallsanlegg. **Avfall skal ikke settes utenfor containerne.**

Det skal heller ikke hensettes avfall/mat på fellesområdene da dette lett kan tiltrekke seg rotter, mus og andre skadedyr.

Fellesarealene skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne eller besøkende til beboerne.

Sykler plasseres på angitte plasser.

Fellesdører skal alltid være låst. Den enkelte beboer påser at ingen uvedkommende tar seg inn i blokken verken gjennom dører eller i garasjen ved inn/utkjøring.

Ved misting av nøkler eller portåpner meldes dette til styret. Styre/OBOS sørger for bestilling av nøkler eller portåpnere, hvorpå dette vil bli fakturert den gjeldende beboer.

5. Parkering

Det er ikke tillatt med parkering utenom oppmerkede plasser. Hver leilighet er tildelt parkering i parkeringsanlegget i underetasjen. Det skal ikke være permanent parkering av privatbiler eller arbeidsbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering er gjesteparkering og skal i utgangspunktet stå til disposisjon for gjester. Parkeringsplassen for handikappede kan bare brukes av personer med parkeringskort for handikappede.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er en forutsetning at hundeeiere fjerner dyrenes avføring. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtale i saken. Styret kan pålegge eier om å fjerne dyret i løpet av en måned.

7. Brannvern

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Det er installert røykvarslere i fellesområder og alle leiligheter (1 i stuen og 1 på gangen). Disse er gjennom brannalarmanlegget koblet direkte opp til brannvesenet. Ved falsk alarm må brannvesenet kontaktes **omgående på nødnummer 110**. Hvis dette blir gjort for sent, blir seksjonseier/beoer fakturert gebyr fra Rogaland Brann og Redning for unødig utrykning. Dersom det oppstår feil på røykvarslere/brannalarmanlegg, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan også på eget grunnlag ta opp brudd på ordensreglene. Styret gis myndighet til å treffe avgjørelse i sakens anledning.

§ 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Tu 09.09.2020

Karl Kleppe Styreleder	Kari Sandve Nestleder	Ingunn G. Moi Styremedlem
---------------------------	--------------------------	------------------------------

VEDTEKTER

For

Sameiet Torvald Tus veg 2-4

Fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1 **Navn**
Sameiets navn er Sameiet Torvald Tus veg 2-4.

2 **Eiendommen og eierforholdet**
Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 17 bnr 422 i Klepp kommune ligger i sameie mellom de **30** eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

3 **Rettslig rådighet over seksjonen**
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 **(1) Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøte.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.
Årsmøte kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Standardvedtekt eierseksjonsseksjonseier Juridisk v 12.09.2006
1761 Torvald Tus veg 2-4 Sameie
Versjon: 1/7-2012
Versjon 29.1.18

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at byteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

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

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøte.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøte. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøte gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøte skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøte blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Ugildhet i årsmøte

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe

vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøte tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøte eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøte. Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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 være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

14 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

-o0o-

Standardvedtekt eierseksjonsseksjonseier Juridisk v 07.10.2008
1761 Torvald Tus veg 2-4 Sameie



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1761
SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 10. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1761>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres styret innen fristen for avstemming - 10/4 kl. 12.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marianne Kambo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingunn Garpestad Moi og Terje Øen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 54 302 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 54 302 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2025.pdf
- 2. Årsregnskap m. revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 38 600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 38 600

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en styreleder og ett styremedlem for 2 år, ett styremedlem for 1 år samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Følgende er på valg:
Styreleder: Karl Kleppe
Styremedlem: Sølvi Strøm og Veronica Ree (flyttet)
Varamedlemmer: Arne Solberg Auestad og Magne Moi

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karl Kleppe (gjenvalg)

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Telstø (ny)

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Astrid Øygrey Gabrielsen (ny)

Valg av 1 1. varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som 1. varamedlem:

- Anita Havrevold (ny)

Valg av 1 2. varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som 2. varamedlem :

- Magne Moi (gjenvakg)

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Karl Kleppe	Torvald Tus Veg 2
Nestleder	Veronica Ree	Torvald Tus Veg 4
Styremedlem	Sølvi Strøm	Torvald Tus Veg 2
1. varamedlem	Arne Solberg Auestad	Torvald Tus Veg 4
2. varamedlem	Magne Moi	Torvald Tus Veg 4

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på epost: torvaldtusveg2-4@styrerommet.no, eller en kan ta direkte kontakt med en av styremedlemmene.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Torvald Tus Veg 2-4
Sameiet består av 30 seksjoner.
Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920638775, og ligger i KLEPP kommune

Gårds- og bruksnummer:
17 422

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Godkjent regnskapsforetak er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6704197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid 2025

Det har vært avholdt 6 styremøter i 2025.

HMS

Det viste seg at avvikene i fellesområdene ved Eltilsynet i 2023 ikke var utbedret. Dette ble raskt ordnet av NRE, og bekreftelse på siste utbedringer kom fra Eltilsynet den 28.01.2026.

UTBEDRINGER

- Reparasjon av røykluke etter stormen i desember 2024.
- Skiftet sikkerhetsvire på garasjeporten.
- Nytt nødlys på svalgang 3. etasje TTV4.
- Lekkasjen i trapperommet fra garasje til 1. etasje er enda ikke utbedret.

DUGNAD/VEDLIKEHOLD

Det ble arrangert dugnad 7. april med lusing og planting/utskifting av planter/busker og påfylling av bark i bedene. Det var også en dugnad om høsten i regi av utekomiteen. I slutten av juni ble de oransje fasadeplatene rengjort. Styret er svært takknemlig for all den dugnaden som blir utført på frivillig basis, både med lusing i bed og vedlikehold av plen og friområdet på sørsiden av blokken.

VAKTMESTER

Vaktmestertjenester blir leid inn fra Boservice AS.

INSTRUKS VED UØNSKET BRANNALARM

Det er tidligere sendt ut instruks ved uønsket brannalarm til alle eiere/beboere. Det blir igjen presisert at gebyret (ca. 10 500 kr) ved nødvendig utrykning fra brannvesenet vil bli belastet den enkelte leilighetseier/beboer.

AVTALER/KONTRAKTER

Fra 1/1-25 overtok Klepp Energi/Altibox leveransen av bredbånd/tv. Grunnprisen ligger fremdeles på 399 kr per leilighet. Styret fikk tilbud fra RSV-gruppen om rengjøring av fellesarealer. Tilbudet var ikke vesentlig billigere en nåværende firma Dobra Praca. Det ble inngått avtale om Norgespris på strøm fra 7. Oktober, og det har til nå gitt en noe lavere strømpris.

MØTER

Det ble arrangert allmannamøte den 7. april i forbindelse med årsmøte og 13. oktober i forbindelse med budsjett og planer for 2026. Referat fra møte 13. oktober ligger på VIBBO.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Resultat

Årets resultat på 54 302 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. De største ikke budsjetterte kostnadene var reparasjon av røykluke (17 400), fasadevask (16 300) og energikostnader (15 700).

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive. De disponible midlene per 31.12 var kr 524 973.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Sameiet har inngått avtale om «norgespris» og en forventer en noe nedgang i energikostnadene.

Forsikring

Det er lagt inn en 10% økning i forsikringspremien.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med 4,3% økning for 2026.

Lån

Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 har ingen lån.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4					
ORG.NR. 920638775, KLIENTNR. 1761					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	929 622	960 402	930 000	961 060
Andre inntekter		0	1 651	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		929 622	962 053	930 000	961 060
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 288	-5 132	-5 300	-5 440
Styrehonorar	4	-37 500	-36 400	-37 500	-38 600
Revisjonshonorar	5	-8 500	-7 625	-8 300	-8 600
Forretningsførerhonorar		-75 975	-72 503	-78 400	-80 000
Konsulenthonorar		-9 750	-8 614	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	6	-235 044	-166 324	-215 700	-288 000
Forsikringer		-102 692	-94 494	-95 000	-113 000
Energi/fyring	7	-85 683	-90 333	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 640	-212 214	-144 000	-144 000
Andre driftskostnader	8	-182 032	-208 969	-242 900	-188 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-886 104	-902 607	-918 100	-957 440
DRIFTSRESULTAT		43 518	59 446	11 900	3 620
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 784	7 113	0	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 784	7 113	0	7 000
ÅRSRESULTAT		54 302	66 559	11 900	10 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		54 302	66 559		

SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4			
ORG.NR. 920638775, KLIENTNR. 1761			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIEDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		52 481	48 602
Energiavregning	10	377	31 202
Driftskonto OBOS-banken		261 279	280 319
Sparekonto OBOS-banken		321 043	161 428
SUM OMLØPSMIDLER		635 180	521 586
SUM EIEDELER		635 180	521 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		524 973	470 672
SUM EGENKAPITAL		524 973	470 672
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 569	9 739
Leverandørgjeld		98 638	41 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 207	50 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 180	521 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Klepp, 24.02.2026			
Styret i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4			
Karl Kleppe /s/	Veronica Ree /s/	Sølvi Strøm /s/	

Til årsmøtet i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Drønning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Til årsmøtet i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

14 av 23

Årsregnskap m. revisjonsberetning.pdf

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 2

15 av 23

Årsregnskap m. revisjonsberetning.pdf

2 / 2

SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4					
ORG.NR. 920638775, KLIENTNR. 1761					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	929 622	960 402	930 000	961 060
Andre inntekter		0	1 651	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		929 622	962 053	930 000	961 060
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 288	-5 132	-5 300	-5 440
Styrehonorar	4	-37 500	-36 400	-37 500	-38 600
Revisjonshonorar	5	-8 500	-7 625	-8 300	-8 600
Forretningsførerhonorar		-75 975	-72 503	-78 400	-80 000
Konsulenthonorar		-9 750	-8 614	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	6	-235 044	-166 324	-215 700	-288 000
Forsikringer		-102 692	-94 494	-95 000	-113 000
Energi/fyring	7	-85 683	-90 333	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 640	-212 214	-144 000	-144 000
Andre driftskostnader	8	-182 032	-208 969	-242 900	-188 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-886 104	-902 607	-918 100	-957 440
DRIFTSRESULTAT		43 518	59 446	11 900	3 620
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 784	7 113	0	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 784	7 113	0	7 000
ÅRSRESULTAT		54 302	66 559	11 900	10 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		54 302	66 559		

SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4			
ORG.NR. 920638775, KLIENTNR. 1761			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		52 481	48 602
Energiavregning	10	377	31 202
Driftskonto OBOS-banken		261 279	280 319
Sparekonto OBOS-banken		321 043	161 428
SUM OMLØPSMIDLER		635 180	521 586
SUM EIENDELER		635 180	521 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		524 973	470 672
SUM EGENKAPITAL		524 973	470 672
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 569	9 739
Leverandørgjeld		98 638	41 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 207	50 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 180	521 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Klepp, 24.02.2026			
Styret i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4			
Karl Kleppe /s/	Veronica Ree /s/	Sølvi Strøm /s/	



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	785 982
Kabel-tv	143 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	929 622

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 288
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 288

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-37 500
SUM STYREHONORAR	-37 500

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 500
SUM REVISJONSHONORAR	-8 500

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 748
Drift/vedlikehold elektro	-10 255

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 712
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 857
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 672
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 575
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 044

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-85 683
SUM ENERGI / FYRING	-85 683

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-57 325
Renhold ved firmaer	-77 301
Snørydding	-20 644
Andre driftskostnader	-23 146
Bank- og kortgebyr	-2 827
Øreavrunding	-30
Velferdskostnader	-758
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 032

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 002
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 615
Andre renteinntekter	167
SUM FINANSINNTEKTER	10 784

NOTE 10

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-11 760
SUM INNTEKTER	-11 760

KOSTNADER

Strøm	15 034
SUM KOSTNADER	15 034

Uoppgjorte avregninger	-2 897
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING

377

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgj stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.26
Selskapsnummer: 1761 Selskapsnavn: SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Marianne Kambo er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ingunn Garpestad Moi og Terje Øen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 54 302 overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 38 600

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Karl Kleppe (gjenvalg)

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Berit Telstø (ny)

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Astrid Øygrey Gabrielsen (ny)

1. varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anita Havrevold (ny)

2. varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magne Moi (gjenvakg)



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Organisasjonsnummer: 920638775
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 12:00 til 10. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Marianne Kambo er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ingunn Garpestad Moi og Terje Øen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 54 302 til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 54 302 overføres til egenkapital.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 38 600.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 38 600
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges en styreleder og ett styremedlem for 2 år, ett styremedlem for 1 år samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Følgende er på valg:
Styreleder: Karl Kleppe
Styremedlem: Sølvi Strøm og Veronica Ree (flyttet)
Varamedlemmer: Arne Solberg Auestad og Magne Moi

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Karl Kleppe (gjenvalg) (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Kleppe (gjenvalg)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Berit Telstø (ny) (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Telstø (ny)

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Øygrey Gabrielsen (ny) (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Astrid Øygrey Gabrielsen (ny)

1. varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Havrevold (ny) (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anita Havrevold (ny)

2. varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Moi (gjenvakg) (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magne Moi (gjenvakg)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Organisasjonsnummer: 920638775
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 12:00 til 30. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ingunn G. Moi og Terje Øen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor



Bakgrunn: I henhold til eierseksjonsloven §65 har sameiet plikt til å ha revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Årsmøtet skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder: Marianne Kambo /s/

Protokollvitne: Ingunn G. Moi /s/

Protokollvitne: Terje Øen /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1761
SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. oktober kl. 12:00 og lukker 30. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1761>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres til styret for registrering - innen fristen for avstemming.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingunn G. Moi og Terje Øen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til eierseksjonsloven §65 har sameiet plikt til å ha revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Årsmøtet skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.10.25

Selskapsnummer: 1761 Selskapsnavn: SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Marianne Kambo fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ingunn G. Moi og Terje Øen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Årsmøtet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



OBOS BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/04860-3	Oddvar Anfindsen	19.06.2020

Boligblokk - 17/422 - Block Watne AS - Ferdigattest

Ferdigattest gis.

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.05.2020Error! Reference source not found..
lgangsettingstillatelse er gitt hhv. 19.06.2015 i delegert sak 348/15, 16.01.2017 i delegert sak 27/17 og 24.11.2017 i delegert sak 566/17.. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 09.01.2018. Revidert gjennomføringsplan er mottatt 18.06.2020.

Gjelder:	Gnr. 17 bnr. 422
Byggested:	Torvald Tus veg 2 og 4, 4341 BRYNE
Tiltakshaver:	BLOCK WATNE AS
Ansvarlig søker:	BLOCK WATNE AS

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

Vedtak:
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

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

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

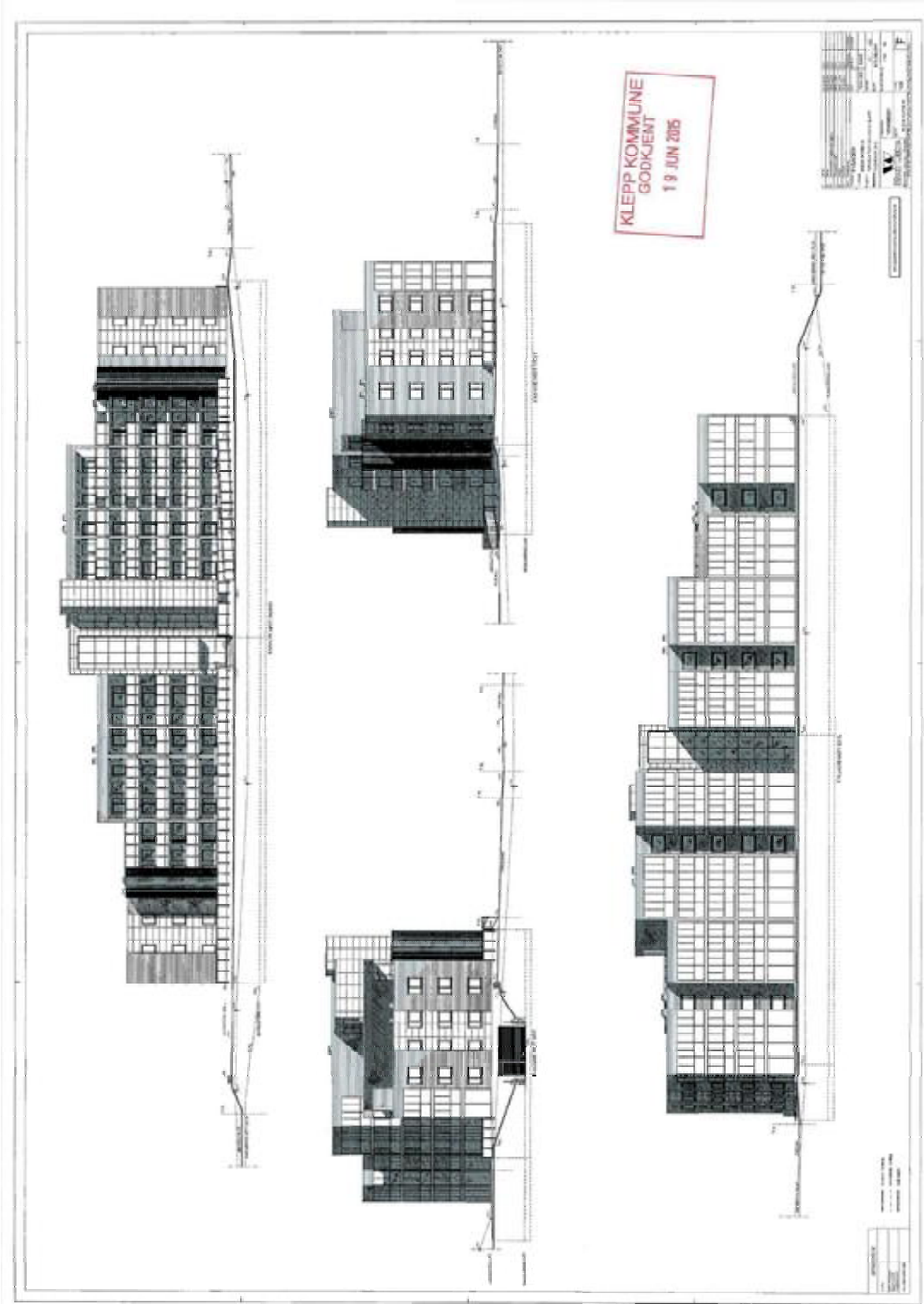
Du kan klage på vedtaket. (pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32) Fristen for å klage er tre uker fra at vedtaket er mottatt. Se vedlagt orientering om klage.

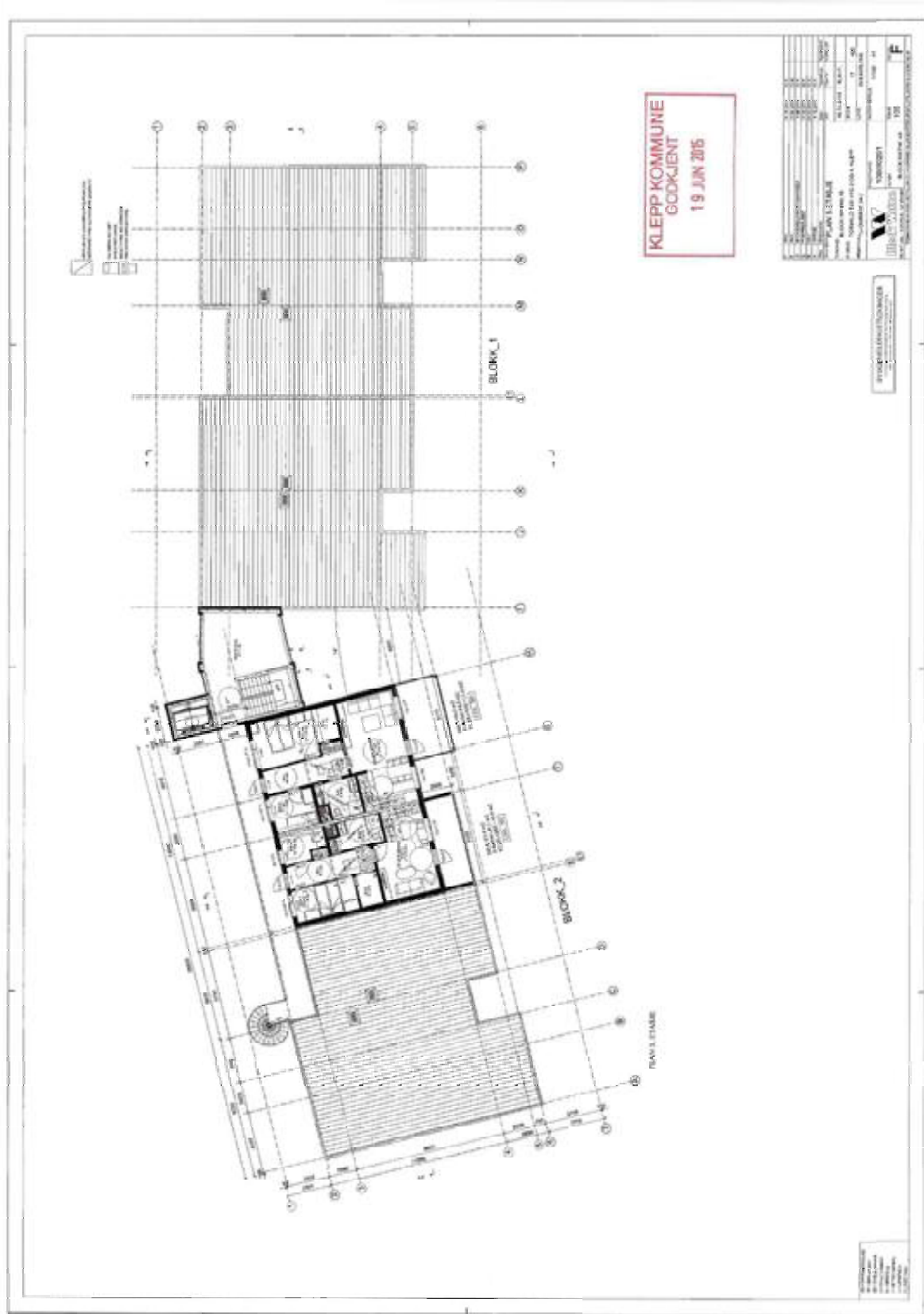
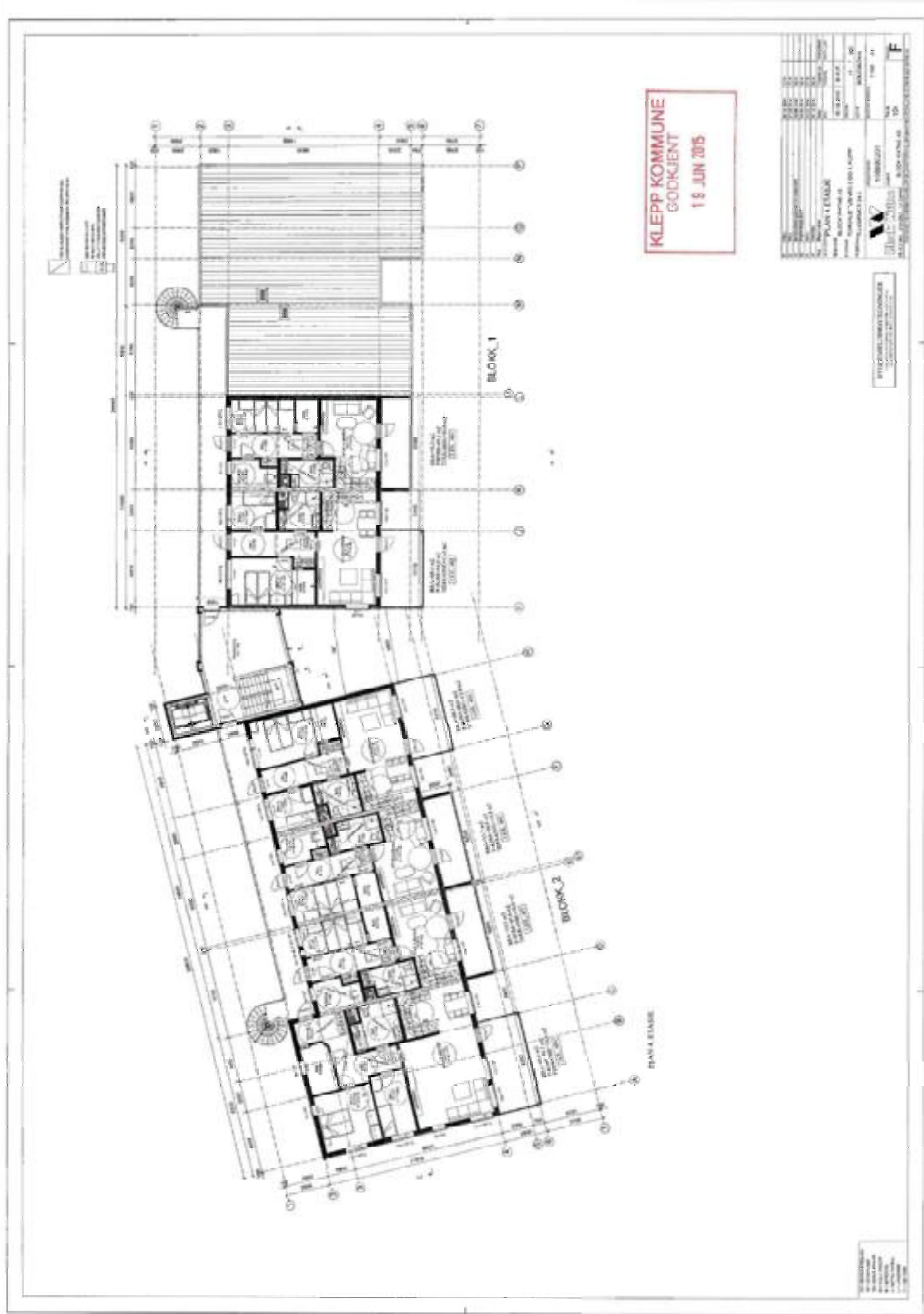
Med vennleg helsing

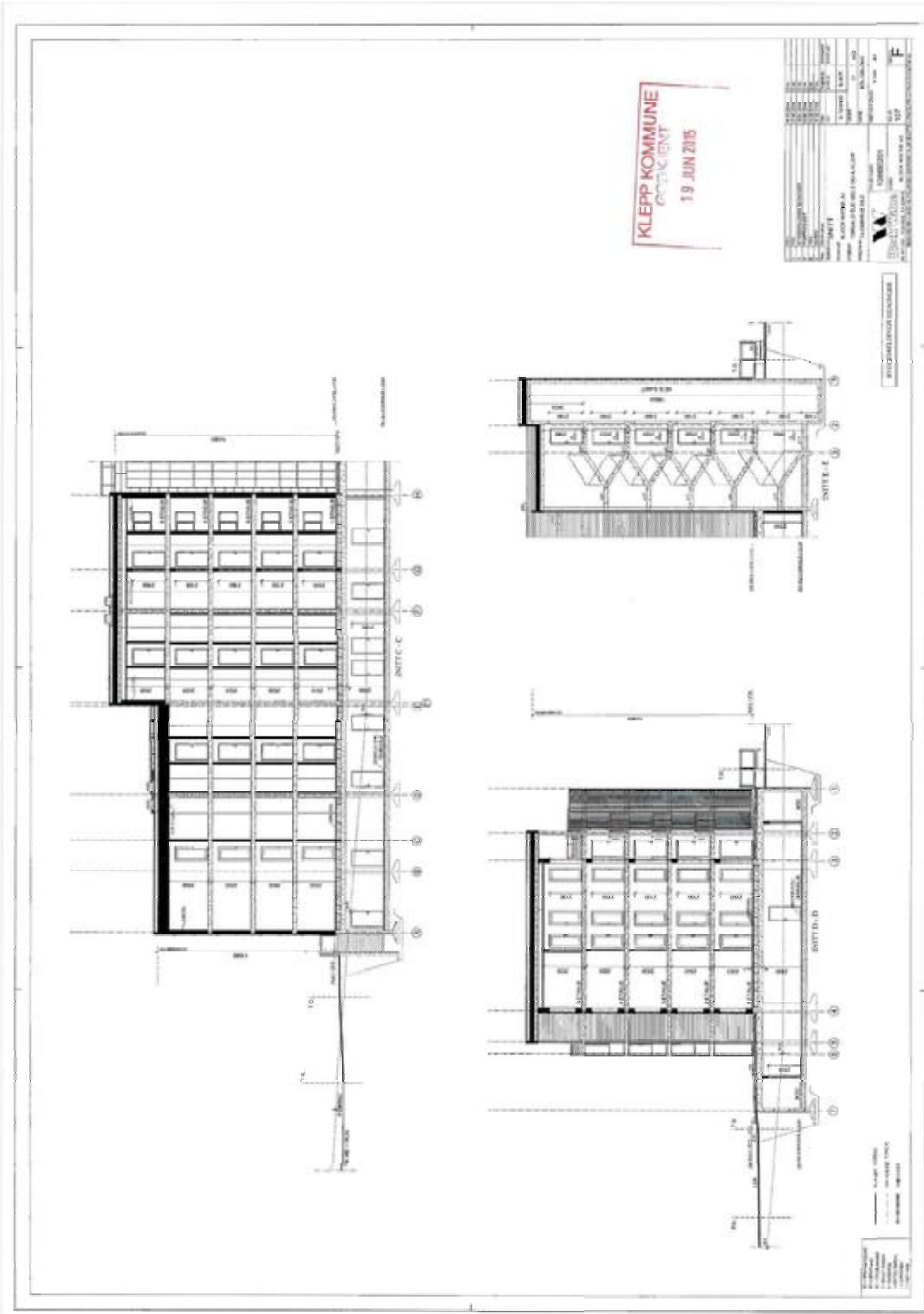
Oddvar Anfindsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org.nr
Postboks 25, 4358 KLEPPE	Solavegen 1	51429800	864 969 682
E-post			
postmottak@klepp.kommune.no	www.klepp.kommune.no		







Vedlegg 2



TB= Tilleggsareal til seksjon bygning

NB! Seksjonstegninger ikke i målestokk.

[illegible][illegible]

800-967-7676

Vedlegg 3



SNR= Seksjonsnummer
TB= Tilleggsareal til seksjon bygning

1. <i>Staphylococcus aureus</i>
2. <i>Staphylococcus epidermidis</i>
3. <i>Staphylococcus saprophyticus</i>
4. <i>Staphylococcus carnosus</i>
5. <i>Staphylococcus sciuri</i>
6. <i>Staphylococcus hyicus</i>
7. <i>Staphylococcus pasteuri</i>
8. <i>Staphylococcus saprophilus</i>
9. <i>Staphylococcus epidermidis</i>
10. <i>Staphylococcus aureus</i>

[illegible]

Journal of Management Inquiry 18(1)
DOI: 10.1177/1056492609345441
© The Author(s) 2009

Vedlegg 4



SNR= Seksjonsnummer

NB! Seksjonstegninger ikke i målestokk.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–112

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Vedlegg 5



SNR= Seksjonsnummer

NB! Seksjonstegninger ikke i målestokk.

1. Name	2. Age	3. Sex	4. Date
5. Address	6. City	7. State	8. Zip
9. Telephone	10. E-mail	11. Occupation	12. Education
13. Marital Status	14. Number of Children	15. Number of Pets	16. Number of Vehicles
17. Number of Years in Current Residence	18. Number of Years in Current City	19. Number of Years in Current State	20. Number of Years in Current Country
21. Number of Years in Current Religion	22. Number of Years in Current Political Party	23. Number of Years in Current Social Group	24. Number of Years in Current Club
25. Number of Years in Current Hobby	26. Number of Years in Current Sport	27. Number of Years in Current Game	28. Number of Years in Current Music
29. Number of Years in Current Art	30. Number of Years in Current Dance	31. Number of Years in Current Theater	32. Number of Years in Current Film
33. Number of Years in Current Literature	34. Number of Years in Current History	35. Number of Years in Current Science	36. Number of Years in Current Technology
37. Number of Years in Current Business	38. Number of Years in Current Finance	39. Number of Years in Current Law	40. Number of Years in Current Medicine
41. Number of Years in Current Education	42. Number of Years in Current Research	43. Number of Years in Current Development	44. Number of Years in Current Production
45. Number of Years in Current Distribution	46. Number of Years in Current Marketing	47. Number of Years in Current Sales	48. Number of Years in Current Support
49. Number of Years in Current Training	50. Number of Years in Current Quality	51. Number of Years in Current Compliance	52. Number of Years in Current Security
53. Number of Years in Current Risk	54. Number of Years in Current Audit	55. Number of Years in Current Legal	56. Number of Years in Current Tax
57. Number of Years in Current Accounting	58. Number of Years in Current Finance	59. Number of Years in Current Insurance	60. Number of Years in Current Real Estate
61. Number of Years in Current Construction	62. Number of Years in Current Manufacturing	63. Number of Years in Current Retail	64. Number of Years in Current Wholesale
65. Number of Years in Current Distribution	66. Number of Years in Current Logistics	67. Number of Years in Current Transportation	68. Number of Years in Current Communication
69. Number of Years in Current Information	70. Number of Years in Current Technology	71. Number of Years in Current Media	72. Number of Years in Current Entertainment
73. Number of Years in Current Sports	74. Number of Years in Current Recreation	75. Number of Years in Current Leisure	76. Number of Years in Current Travel
77. Number of Years in Current Food	78. Number of Years in Current Beverage	79. Number of Years in Current Hospitality	80. Number of Years in Current Tourism
81. Number of Years in Current Retail	82. Number of Years in Current Wholesale	83. Number of Years in Current Distribution	84. Number of Years in Current Logistics
85. Number of Years in Current Transportation	86. Number of Years in Current Communication	87. Number of Years in Current Information	88. Number of Years in Current Technology
89. Number of Years in Current Media	90. Number of Years in Current Entertainment	91. Number of Years in Current Sports	92. Number of Years in Current Recreation
93. Number of Years in Current Leisure	94. Number of Years in Current Travel	95. Number of Years in Current Food	96. Number of Years in Current Beverage
97. Number of Years in Current Hospitality	98. Number of Years in Current Tourism	99. Number of Years in Current Retail	100. Number of Years in Current Wholesale

WILEY-INTERSCIENCE
A JOHN WILEY & SONS, INC., PUBLICATION

Age Group	Percentage
18-24	100
25-34	90
35-44	80
45-54	70
55-64	60
65-74	50
75-84	40
85-94	30
95-104	20

Vedlegg 6



SNR= Seksjonsnummer

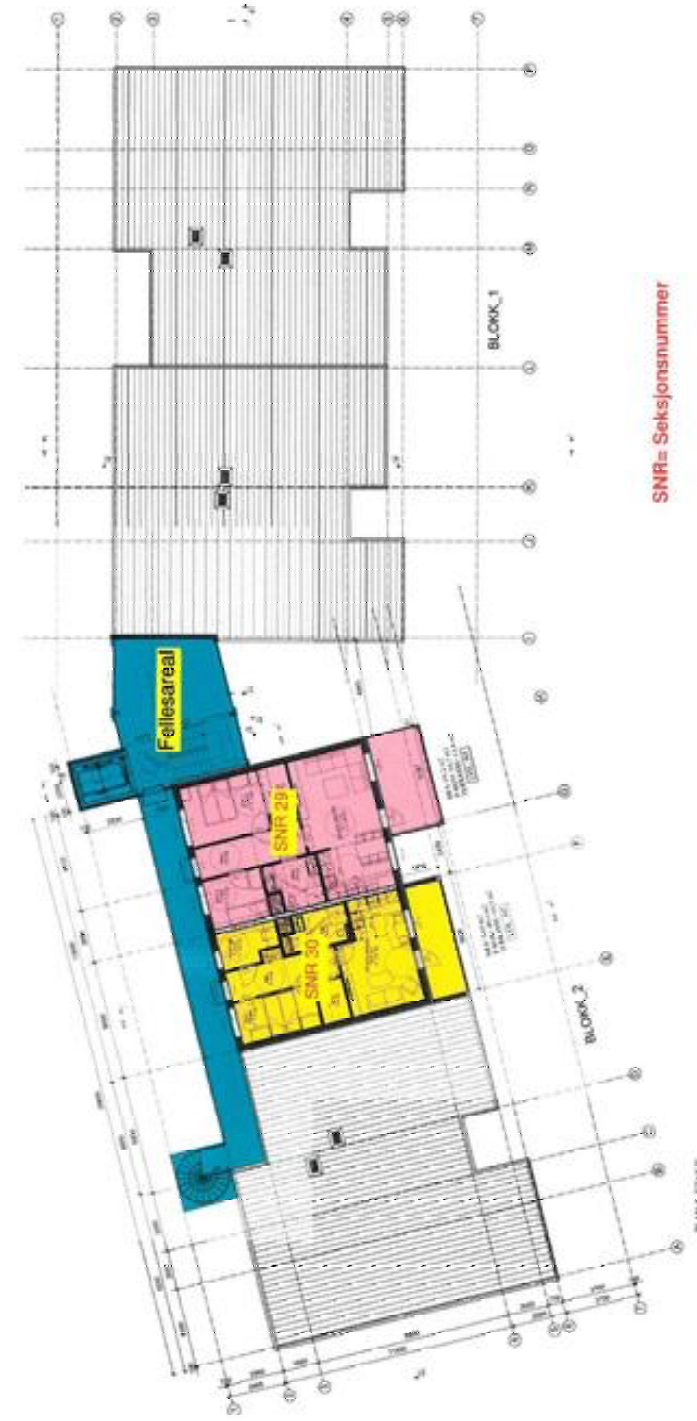
NB! Seksjonstegninger ikke i målestokk.

[illegible]

STUDYING THE JOURNAL

100

Vedlegg 7



SNR= Seksjonsnummer

NB! Seksjonstegninger ikke i målestokk.

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	BALANCE
10/1/00	OPENING BALANCE	100.00	100.00
10/15/00	PAYROLL	10.00	90.00
10/20/00	RENT	20.00	70.00
10/25/00	SALES	50.00	120.00
10/30/00	PAYROLL	10.00	110.00
11/5/00	RENT	20.00	90.00
11/10/00	SALES	30.00	120.00
11/15/00	PAYROLL	10.00	110.00
11/20/00	RENT	20.00	90.00
11/25/00	SALES	40.00	130.00
11/30/00	PAYROLL	10.00	120.00
12/5/00	RENT	20.00	100.00
12/10/00	SALES	30.00	130.00
12/15/00	PAYROLL	10.00	120.00
12/20/00	RENT	20.00	100.00
12/25/00	SALES	40.00	140.00
12/30/00	PAYROLL	10.00	130.00
TOTAL			130.00

STUDYING THE HISTORY OF THE
UNITED STATES
 THE HISTORY OF THE UNITED STATES
 THE HISTORY OF THE UNITED STATES

References



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

**Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800**

Gardsnr:	17	Bruksnr:	422	Festenr:		Seksjonsnr:	18
Adresse:	Torvald Tus veg 4			Seljar:	Merethe Hovland		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve

Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve

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 2026 totalt kr 9 739,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 4 811,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 4 928,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **434**

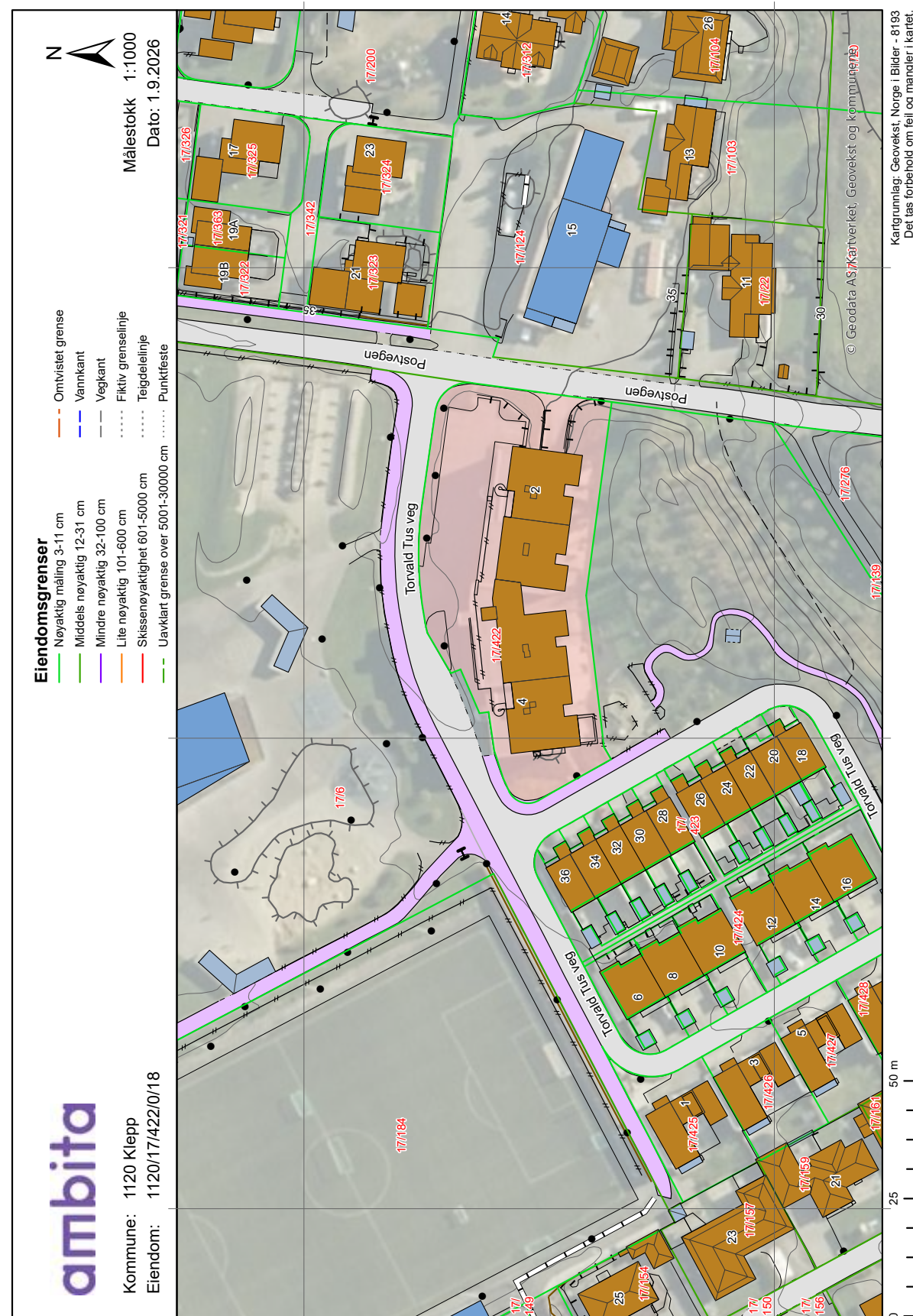
Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin	01.01. – 30.06.2026	☒
-----------	---------------------	-------------------------------------

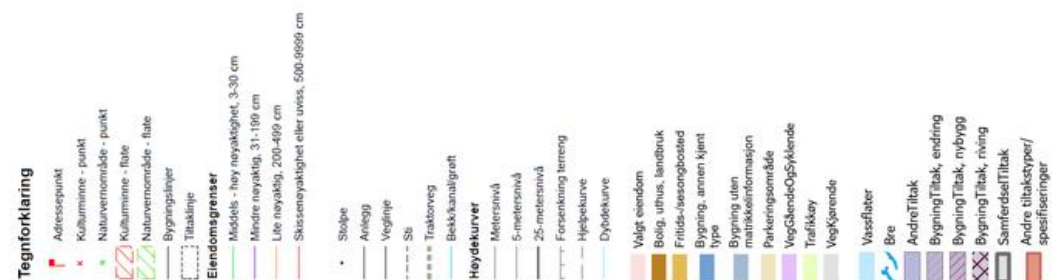
2. termin 01.07. – 31.12.2026 

Restanse 2. termin 2026 med forfall 30. september 2026 kr 4 928,00





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.





Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 01.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	422	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Torvald Tus veg 4, 4341 BRYNE								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

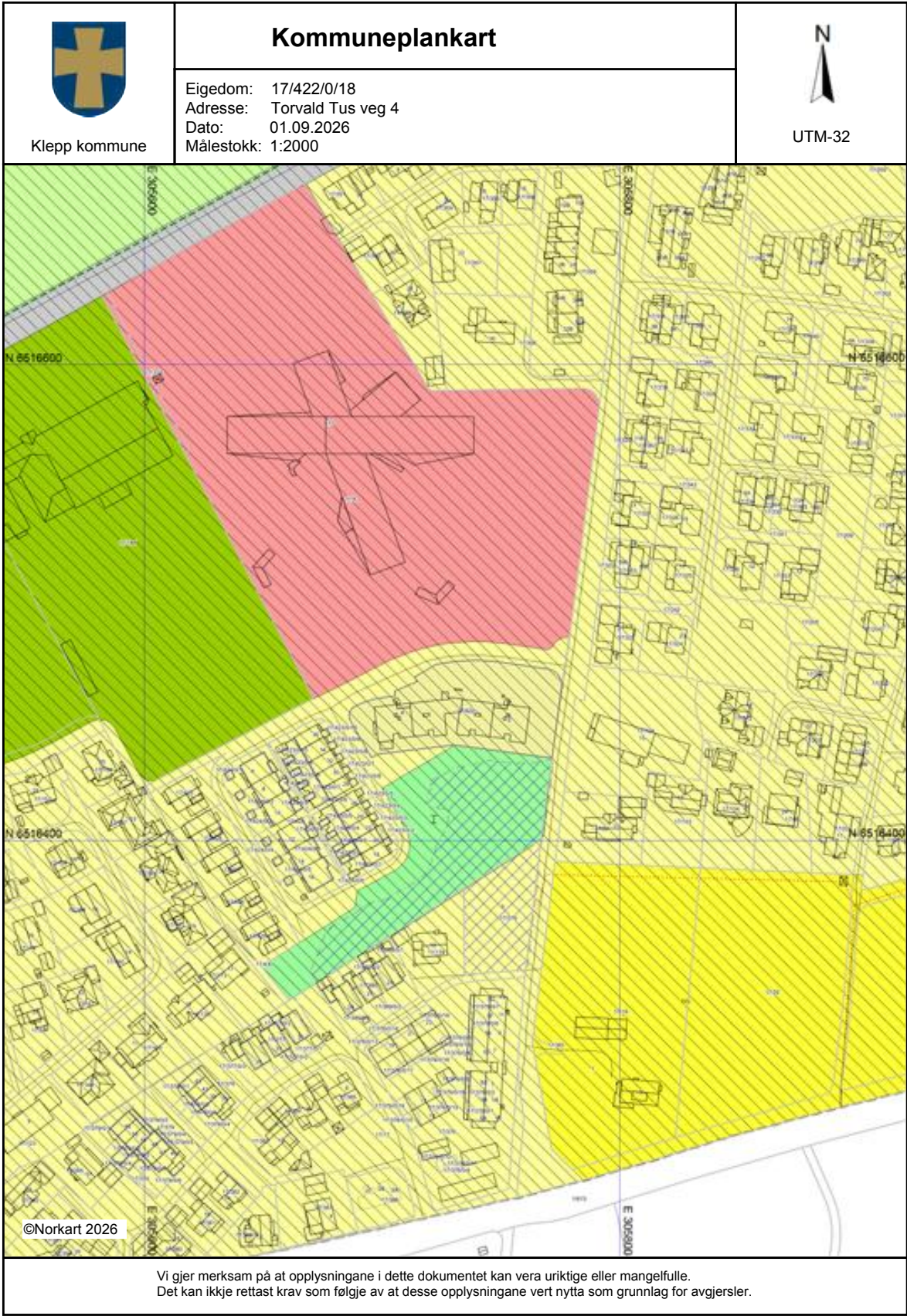
Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 2 755 m ² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 2 755 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

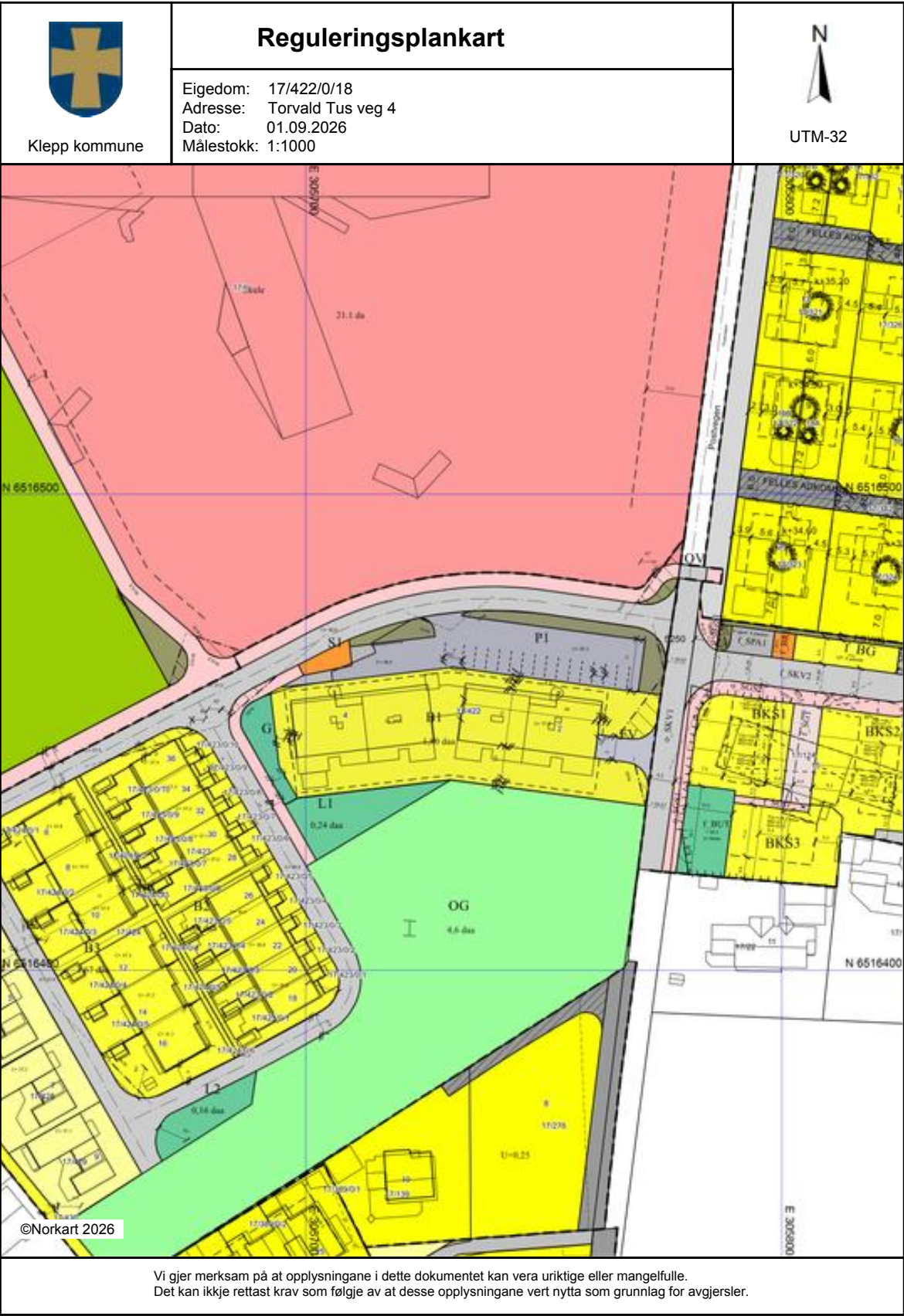
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6240
----	------

Navn	Område 24 på Tu
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1333/E_24.pdf
Delarealer	Delareal 1 790 m ² Formål Boligbebyggelse, blokker Feltnavn BB
	Delareal 66 m ² RPHensynsonenavn H140_ RPSikring Frisikt
	Delareal 179 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AVG
	Delareal 105 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn UA
	Delareal 71 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn KV
	Delareal 606 m ² Formål Parkering Feltnavn PI
Id	2019010
Navn	Detaljregulering for Tuhagen B1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1976/Planbestemmelser%20Tuhagen%20B1%20vedteken%2022.03.21.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn o_SKV1





Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
Område for bustader med tilhøyrande anlegg	Regulert parkeringsfelt
Frittliggjande småhusbuseiend	Regulert fotgjengarfelt
Konsentrert småhusbuseiend	Regulert støttemur
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.)	Målelinje/avstandslinje
Område for jord- og skogbruk	Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985)	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Kjøreveg	Påskrift areal
Anna veggrunn	Påskrift utnyttning
Gang-/sykkelveg	Påskrift breidde
Gangveg	Påskrift radius
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)	Påskrift kotehøgde
Anlegg for lek	Påskrift plantilbehør
Anna friområde	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
Friskitsone ved veg	
Restriksjonsområde rundt flyplass	
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
Felles avkjørsel	
Felles parkeringsplass	
Anna felles areal for fleire eigedommar	
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-)	
Bustader	
Bustader - frittliggjande småhus	
Bustader - konsentrert småhus	
Bustader - blokker	
Garasjeanlegg for bustader/fritidsbuseiend	
Tenestøyting	
Undervisning	
Idrettsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Uteopphaldsareal	
Leikeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/glgate	
Anna veggrunn - grøntareal	
Parkering	
Parkeringsplassar	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
Grøntstruktur	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
Sikringsone - Frisikt	
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)	
Føresegningsområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
Sikringssonengrense	
Føresegningsgrense	
Regulert høgde	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
Regulerings- og utbyggingsplanområde	
Planen si avgrensing	
Formålsgrænse	
Regulert tomtegrænse	
Eigedomsgrense som skal opphevast	
Byggjegrænse	
Byggjelinje	
Planlagt buseiend	
Bygningar som inngår i planen	
Bygningar som skal fjernast	
Regulert senterlinje	
Friskitslinje	
Regulert kantkjørebane	

Arkivsak: 10/185 Arkivkode: L12

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL:
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 24 PÅ TU, KLEPP KOMMUNE, PLANID
6240

Datert 14.01.2011, sist revidert 04.10.2011
Vedteke i kommunestyret 19.12.11, sak 89/11

§ 1.00 Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (plan- og bygningslovens § 12-5, 1. ledd)

- Boligbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Undervisning
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Uteoppholdsareal

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 12-5, 2. ledd)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Grøntstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5, 3. ledd)

- Grønnstruktur

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 11-8)

- Frisikt

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.00 Rekkefølgekrav

Felles grøntarealer, lekeplasser, adkomstvei, carporter og parkeringsplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen, og skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk. Plan for opparbeiding skal godkjennes av Klepp kommune sammen med søknad om byggetillatelse

§ 2.01 Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillе allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

§ 2.02 Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming. Veier, stier, lekearealer og grøntdrag skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.

§ 2.03 Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer og friarealer opparbeides. Dette skal avklares i utbyggingsavtale med Klepp kommune. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

§ 2.04 Innen for planområdet tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Byggene skal tilpasses terreng.

§ 2.05 Alle bygg og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jfr. T-1442 Støy i arealplanlegging. Støyforhold skal være dokumentert ved søknad om byggetillatelse.

§ 2.06 Boligene kan ikke tas i bruk før tilfredsstillende gjerde/ballfangnett mot fotballbanen er etablert.

§ 2.07 For friområdet skal det utarbeides en plan for ny og gammel beplantning i området. Før brukstillatelse skal endringer etter denne planen være gjennomført.

§ 2.08 Det skal utarbeides en trafiksikkerhetsplan for Postvegen og anbefalte tiltak skal være etablert før byggetiltak i byggeområde 24 kan starte/Tu skule kan takast i bruk.

§ 2.09 Før brukstillatelse kan gis må krysset fv. 252 Lalandsvegen /Postvegen strammes opp ved å etablere dråpe i Postvegen. Tekniske planer for oppstramming av krysset skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 2.10 Bebyggelse

Boliger hvor det stilles krav til livsløpsbolig og/eller forberedt for universell utforming skal utføres i overensstemmelse med NS 11001-2:2009, Universell utforming av byggverk, Del 2.

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår avplankart, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

Tomtegrenser kan justeres med 0,5 meter. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres inntil 0,5 meter. Flytting skal ikke gå utover mot hageareal mot sør eller vest. Flyttingen skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. Utsiktsforhold fra naboeiendom skal ikke forringes.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i jordfarger eller hvitt. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Boliger i sammenhengende rekker skal ha samme farge. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse. Maksimal høyde levegg er 1,8 meter og lengde 3,0 meter. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense. Levegger skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boligene. Beplantning/gjerde i grense mellom hage og friområde må etableres før det gis brukstillatelse for boligene. Maksimal høyde på gjerde er 1,3 m.

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong. Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, og skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 20 meter.

Det tillates etablering av kjeller uten rom for varig opphold under boligene. Areal for kjeller uten rom for varig opphold inngår ikke i maksimalt BRA som er angitt for hvert enkelt delfelt.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Postkassestativ skal plasseres innenfor regulert byggeområder. Det skal vektlegges et

ensartet uttrykk på postkasser og postkassestativ innenfor planområdet.

§ 2.11 **Lek og opphold**

Lekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold og forbindes med gangforbindelse i grøntstruktur.

§ 2.12 **Parkering**

I feltet skal det være en kombinasjon av individuell og felles parkering. Felles parkering skal være for minimum 6 boenheter. I tillegg skal det avsettes 0,2 gjesteplass pr bolig

Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass.

Fellesparkering og gjesteparkering skal anlegges nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

Parkering og boder under terreng medtas ikke i BRA eller BYA for boligområdet. Parkeringsdekning for funksjonshemmede skal være minimum 10%.

BOLIGER

§ 3.00 **Generelt**

Planområde 16,1 daa (7,5 daa rene boligformål)

Det framgår av bestemmelsene for hvert byggeområde antall boliger som skal utføres med livsløpsstandard eller forberedes for universell utforming.

Største tillatte bruksareal (BRA) for hele planområdet er 7.550 m2. Fellesparkering under terreng og i sokkeletasje medregnes ikke i BRA eller i BYA.

Bebyggelsen på B1- B4 skal oppføres slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse på plankartet.

Det tillates i henhold til § 2.5, mindre tilpasninger ved plassering av bygg og høyde golv 1. etasje i forbindelse med samordning mot tekniske planer.

Boder og carporter skal utformes likt for hus i samme rekke og tilpasses slik det framgår avregulert omriss av planlagt bebyggelse på bebyggelsesplanen. Takene skal være flate eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområder.

Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke.

Hvor bestemmelsene tillater det kan det bygges takterrasser.

Takoverbygg ved inngangsparti og trapper kan plasseres utenfor byggelinje. Det tillates etablert mindre bygningsutstikk inntil 1,8 meter utover omriss av planlagt bebyggelse.

§ 3.01 B1 (1,99 daa) boligblokker med leiligheter

Det kan bygges mellom 25 og 35 leiligheter på B1.

Blokk mot øst tillates oppført med 3 og 4 etasjer, høyest mot vest.

Maks gesimshøyde er 10 meter over golv 1. etasje. For vestlig del i 4 etasjer, er maks gesimshøyde 13 meter. Kotehøyde for topp golv 1. etasje er angitt på reguleringskart.

Blokk mot vest tillates oppført med 4 og 5 etasjer, høyest mot øst.

Maks gesimshøyde er 13 meter over golv 1. etasje. For østlig del i 5 etasjer, er maks gesimshøyde 16 meter. Kotehøyde for topp golv 1. etasje er angitt på reguleringskart.

Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger i samsvar med TEK10.

Maks BYA: 750 m2

Maks BRA: 3.200 m2

Parkering og boder under terreng skal ikke medregnes i BRA eller BYA.

Tak: flatt, maks 5 grader

Heis/ trappetårn tillates på nordsiden og på areal mellom blokkene å ligge utenfor omriss av planlagt bebyggelse, og å bryte bygningshøyden.

Balkong tillates utkraget inntil 2,4 meter utover omriss av planlagt bebyggelse.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr bolig under bygg/terreng. Det skal være 0,5 parkeringsplass for gjester pr bolig.

Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. På areal avsatt til sykkelparkering tillates det oppsatt tak og felles redskapsbod.

§ 3.02 B2 (1,8 daa)

10 boenheter i 2 rekker, i inntil 3 etasjer.

Største tillatte gesimshøyde mot vest er 9,7 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims mot øst er 8,7 meter målt fra golv 1.hovedplan, som angitt på reguleringskart.

Maks BRA 1850 m2

Fasadebredden skal være som vist på plankart. Største lengde på husrekkene er 30,5 meter (utvendig målt). Største husdybde er 11,0 meter (utvendig målt). På fasadene mot vest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 1,0 meter. Utvidelsen begrenses til 50 % av fasadelengden for hver bolig.

Tak skal være pulttak med fall mot øst. Taktekking skal være svart papp.

Bod skal plasseres i hagen mot vest som vist på plankart. Det tillates i tillegg oppsatt bod/ overbygg for sykkelparkering på areal mot gaten, som vist på plankart. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på B2. Maks høyde på hagebod er 2,3 meter.

Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 1,8 meter.

Hus, bod og carport skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

Areal mellom gate og bolig skal opparbeides med fast belegg og beplanting.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 3.03 B3 (1,67 daa)

6 boenheter i 2 rekker, i inntil 2 etasjer.

Største tillatte gesimshøyde mot vest er 6,8 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims mot øst er 5,8 meter målt fra golv 1.hovedplan, som angitt på reguleringskart.

Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger i samsvar med TEK10.

Maks BRA 1.300 m2

Fasadebredden skal være som vist på plankart 9,5 meter senter-senter vegg. Største lengde på husrekkene er 29,0 meter (utvendig målt). Største husdybde er 11,0 meter (utvendig målt) På fasadene mot og øst tillates hvert hus en utvidelse på inntil 1,0 meter. Utvidelsen begrenses til 40 % av fasadelengden for hver bolig.

Tak skal være pulttak med fall mot øst. Taktekking skal være svart papp.

Bod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod på maks 5 m2 BYA i hagen mot vest som vist på plankart. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus på B3. Maks høyde på hagebod er 2,3 meter.

Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 1,8 meter.

Hus, bod og carport skal være jordfarget eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

Areal mellom gate og bolig skal opparbeides med fast belegg og beplanting.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 3.04 B4 (2,13 daa) Eneboliger

5 eneboliger i en etasje. Nordlig del av boligene tillates ført opp i to etasjer.

Maks tillatte gesimshøyde er 6,2 meter målt fra golv hovedetasje, som angitt på reguleringskart.

De 3 nordligste boliger på B4 skal utføres som tilgjengelige boliger i samsvar med TEK10.

Maks BRA 1.200 m2

Tak over utbygg tillates bygget som takterrasse.

Det tillates bygget kjeller under husene.

Vegg i naboskille skal utføres som EI 30 vegg.

Det tillates mindre luftealtan som utkrages maks 1,8 meter.

Tak skal være flatt eller pulttak med fall møt sør. Taktekking skal være sort papp

Hus skal males i jordfarger. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater.

Areal mellom gate og bolig skal opparbeides med fast belegg og beplanting.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 3.05 B5 (0,1 daa) Tomteareal regulert til boligbebyggelse

Arealer på B5 tilfaller bolig på gnr. 17 bnr. 173.

FELLESOMRÅDER

§ 4.00 Felles parkering:

P1 er felles gjesteparkering for boligene i delfelt B1.

Felles lek: L1 og L2 er felles for alle boligene i delfelt B1 til og med B4.

Felles annet vegareal – grøntområder er felles for alle boligene i B1, B2, B3 og B4.

Annet uteoppholdsareal G er felles for alle boligene i B1, B2, B3 og B4.

Innen for fellesområdet tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

S1 skal inneholde nedgravede renovasjonsbeholdere, og er felles for alle boligene B1, B2, B3 og B4. Utformingen skal dimensjoneres etter Klepp kommune sine krav for plasserings av renovasjonsbeholdere.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.00 Det skal anlegges opphøyd gangfelt over offentlig kjørevei OV.

GRØNNSTRUKTUR

§ 6.00 OG er offentlig grønnsstruktur. Det skal utarbeides en plan for ny og gammel beplantning i området. Formålet med planen er å sikre at området opparbeides til å bli et spennende og innbydende friareal. Planen skal godkjennes av Klepp kommune ved søknad om byggetillatelse.

HENSYNSSONER

§ 7.00 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 17, Bruksnr 422, Seksjonsnr 18

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse:
(fra bruksenhet)
Oppdatert:

Torvald Tus veg 4, gatenr 8350
4341 Bryne
30.07.2014

Grunnkrets:
Valgkrets:
Kirkesogn:
Tettsted:

404 Tu
1 Klepp
6030801 Klepp
4591 Bryne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. eierseksjon

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

Etableringsdato:

08.12.2017

Har festegrunn:

Nei

Formål:

Bolig

Areal:

Sameiebrøk:

55/2 187

Arealkilde:

Areal felles tomt:

2 755,0 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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 422, Seksjonsnummer 18 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	13.11.2017	Etablert/Endret	1120/17/422	0,0
	Matrikkelført:	16.11.2017	Etablert/Endret	1120/17/422/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1120/17/422/0/30	0,0

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 422, Seksjonsnummer 18 i 1120 KLEPP kommune

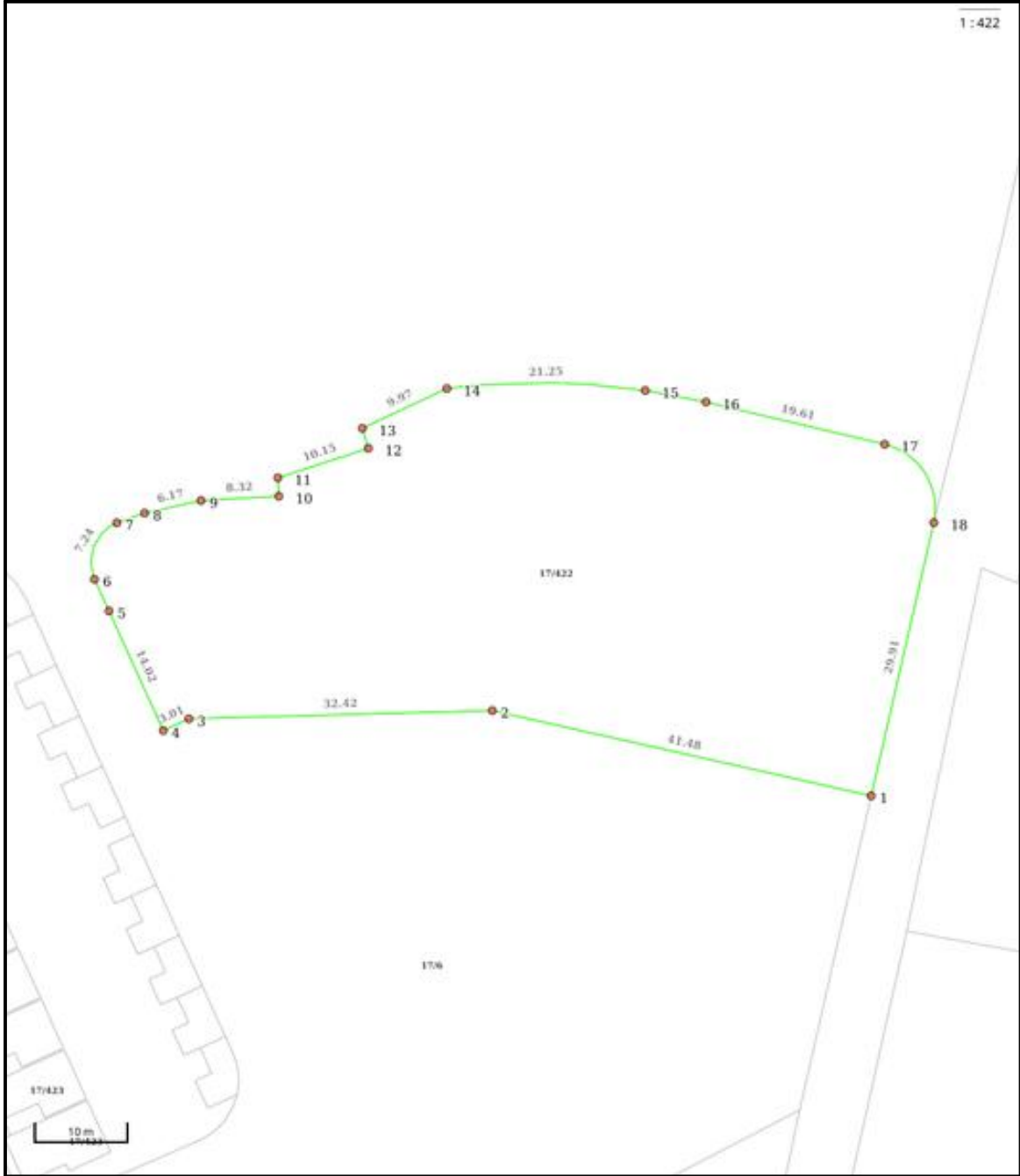
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Torvald Tus veg 4		H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1	
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Bolig	Bebygd areal:		527,0	Rammetillatelse:	02.09.2014		
Bygningsstatus:		Ferdigattest	BRA bolig:		2 226,0	Igangset.till.:	08.07.2015		
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:	19.06.2020		
Oppvarming:			BRA totalt:		2 226,0	Midl. brukstil.:	11.12.2017		
Avløp:		Offentlig kloakk	Har heis:		Ja	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	18		
Bygningsnr:		300455278				Antall etasjer:	6		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	4		371,0		371,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 422, Seksjonsnummer 18 i 1120 KLEPP kommune



Gårdsnummer 17, Bruksnummer 422, Seksjonsnummer 18 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm

31 - 200 cm

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant

Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

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

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 422, Seksjonsnummer 18 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 2 755,00m²Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 516 434,57	305 771,46	41,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 516 440,01	305 730,34	32,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 516 436,22	305 698,14	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 516 434,73	305 695,53	14,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
5	6 516 446,93	305 688,62	3,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
6	6 516 450,14	305 686,77	7,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,50	Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
7	6 516 456,36	305 688,60	3,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
8	6 516 457,66	305 691,47	6,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
9	6 516 459,54	305 697,35	8,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
10	6 516 460,75	305 705,58	1,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
11	6 516 462,69	305 705,31	10,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
12	6 516 466,70	305 714,63	2,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
13	6 516 468,77	305 713,81	9,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
14	6 516 473,80	305 722,42	21,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	77,50	Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
15	6 516 475,50	305 743,54	6,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	77,47	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 516 474,85	305 750,11	19,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 516 472,07	305 769,52	10,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 516 464,21	305 775,50	29,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

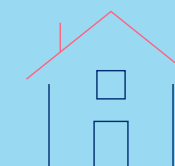
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Torvald Tus veg 4, 4341 BRYNE. Gnr. 17, bnr. 422, snr. 18 i Sameiet Torvald Tus veg 2-4, oppdragsnr.: 1210260054
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ann Helen L. Ommundsen

Daglig leder / Partner /

Eiendomsmegler MNEF

469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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