



aktiv.

Jærvegen 537, H0404, 4350 KLEPPE

**Toppleilighet med attraktiv
beliggenhet og innglasset balkong
Parkering i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 100,-
Total ink omk.: Kr 2 656 100,-
Felleskostn.: Kr 1 400,-
Selger: Kari Steinskog

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 3349.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1360
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1403250347

Din nye bolig?

Vi har gleden av å presentere en selveierleilighet i toppetasjen i Jærvegen 537 leil. H0404, beliggende midt i Klepp sentrum.

Leiligheten inneholder:

4.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom.

Fast parkering og tilhørende bod i lukket anlegg. Heis og trapp ned til lukket parkeringsanlegg.

Dagligvarehandelen Rema 1000 er i første etasje, Jærhagen kjøpesenter og alle servicetilbud er i gangavstand.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av leiligheten. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna.

Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	38
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m² | BRA - e: 5 m² | BRA totalt: 81 m² | TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje - BRA-i: 76 m² Stue/kjøkken, soverom, bad, entré/gang, bod

BRA-e: 5 m² Bod (utenfor boenhet)

TBA fordelt på etasje

4. etasje - 11 m² Innglasset balkong

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 3349.5 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med asfalt på parkeringsplass og felles plen.

Beliggenhet

Torggården har en fin beliggenhet midt i Klepp sentrum.

Rema 100 ligger i byggets første etasje, ellers har man Kiwi, apotek, Europris, Jærhagen kjøpesenter og alle servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av leiligheten. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer.

Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna. Her ligger de lengste sandstrendene i Norge - ca 11 kilometer i alt. Et surfeparadis og rekreasjonsområde for store og små.

For den aktive er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud hos Klepp IL, samt treningssentrene MOVA, SportMed og Sport 4 You.

Klepp ligger ca. 25 km fra Stavanger sentrum og ca. 12 km fra Sandnes. Veien til flyplassen på Sola er unnagjort på rundt 20 minutter med bil.

Bussholdeplass ligger like ved med avganger til toget på Klepp stasjon, men også direkte bussforbindelse til både Bryne og Stavanger like utenfor døren. For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av frittliggende småhus, leilighets-/gårdsbebyggelse og næring.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1999, og er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av betong. Takkonstruksjonen av betong, tekket med asfaltbelegg.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en selveierleilighet i toppetasjen i Jærvegen 537 leil. H0404, beliggende midt i Klepp sentrum.

Leiligheten inneholder:

4.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom.

Fast parkering og tilhørende bod i lukket anlegg. Heis og trapp ned til lukket parkeringsanlegg.

Dagligvarehandelen Rema 1000 er i første etasje, Jærhagen kjøpesenter og alle servicetilbud er i gangavstand.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av leiligheten. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna.

Husk påmelding!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 36 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig.

Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Dører

Malt hoved inngangsdør og balkongdør

Dører fremstår i god teknisk stand og uten påvist direkte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på sikt.

INNVENDIG

VÅTROM - BAD

Overflater Gulv

Vurdering:

Belegg på gulv og vegg er fra byggeåret og har nå passert forventet teknisk levetid (ca.

20–25 år). Overflater vurderes å være funksjonelle, men løsningen har begrenset restlevetid. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterte svakheter i sveiser og hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg på gulv er fra byggeåret og har nå passert forventet teknisk levetid (ca. 20–25 år). Overflater vurderes å være funksjonelle, men løsningen har begrenset restlevetid. Lokalt fall til sluk i dusjsone gir tilfredsstillende avrenning på begrenset område, men helheten oppfyller ikke dagens anbefalte krav til fallforhold på hele gulvflaten. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterte svakheter i sveiser og hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konklusjon / tiltak:

Badet fungerer etter hensikten per i dag, men alder og konstruksjon tilsier at oppgradering eller full rehabilitering bør påregnes på sikt. Ved videre bruk anbefales jevnlig ettersyn av sveiser og overgang mot sluk.

Tilstandsgrad (TG): TG 2

Badet har begrenset restlevetid. Lokalt fall til sluk gir tilfredsstillende avrenning i dusjsone, men avvik fra dagens krav og forventet funksjon på øvrig gulvflate.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall til sluk i dusjsone gir tilfredsstillende avrenning på begrenset område, men helheten oppfyller ikke dagens anbefalte krav til fallforhold på hele gulvflaten. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterte svakheter i sveiser og hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konklusjon / tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av sveiser og overgang mot sluk.

Tilstandsgrad (TG): TG 2

Badet har begrenset restlevetid. Lokalt fall til sluk gir tilfredsstillende avrenning i dusjsone, men avvik fra dagens krav og forventet funksjon på øvrig gulvflate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2005 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB.

Imidlertid er alder på en VVB en god indikator.

Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Varmtvannsbereder er pr dato 19 år, i løpet av 2025 vil tilstandsgraden endre seg til 2 (mer enn 20 år)

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som

forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El installasjon fra byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegge

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger el kontroll de siste 5-10 årene

Forhold som har fått TG3: Ingen

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Jæren kabelnett. Abonnement betales utenom månedlige felleskostnader.

Parkering

1. stk fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg og gjesteparkering på tomten.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Eika / 7121765

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Plitktig medlemskap i velforening.

Se i vedtekter under punkt 5 for sameiets og seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energikarakter / Energifarge

D / Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter 2025

Kr 7 863

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 7 863,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 4 843,-.

Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 3 020,-.

Formuesverdi primær 2023

Kr 704 952

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 2 819 809

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

76/3352

Felleskostnader inkluderer

Kr 1 400,- pr. måned inkluderer. Kostnadene er fordelt som følger: Regnskap, revisor, vedlikehold utvendig, heis og fellesalarm, forsikring og renhold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 400

Andel fellesformue pr. 26.09.2025

Kr 35 584

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Sameiet Torggården / 981252969

Om sameiet

Sameiet består av 24 eierseksjoner.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret og forretningsfører skal informeres.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Seksjonseiere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Seksjonseier skal søke styret om nytt og avsluttet dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1360, seksjonsnummer 20 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/1360/20:

05.12.1942 - Dokumentnr: 3715 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1950 - Dokumentnr: 1891 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1951 - Dokumentnr: 740 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1955 - Dokumentnr: 3824 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1956 - Dokumentnr: 1104 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:213

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1956 - Dokumentnr: 1434 - Bestemmelse om bebyggelse

BESTEMMELSE OM FELLES VEGG

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1957 - Dokumentnr: 1540 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1999 - Dokumentnr: 7175 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2025 - Dokumentnr: 1155283 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
Steinskog Kari
Elektronisk innsendt

21.04.1988 - Dokumentnr: 3838 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:129
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

25.05.1998 - Dokumentnr: 3425 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:129
Bestående matrikkelenhet:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

20.10.1999 - Dokumentnr: 7175 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3352
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3 - 26.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.04.2006

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.
Reguleringsplan - Id 2019013 - Endring av regulering for Jærvegen sentrum sør.
Ikrafttredelse 29.10.2019
Reguleringsplan - Id 1240 - Kleppe torg. Ikrafttredelse 18.04.1984.

Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen.
Ikrafttredelse 27.03.2023.
KPHensynsonenavnH320 - KPFAre Flomfare
KPHensynsonenavnH190 - KPSikring Andre sikringssoner

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet

reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Fremleie er ikke tillatt, det må søkes om.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 667 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 669 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no, Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

16.10.2025

Velkommen til Jærvegen 537,H0404

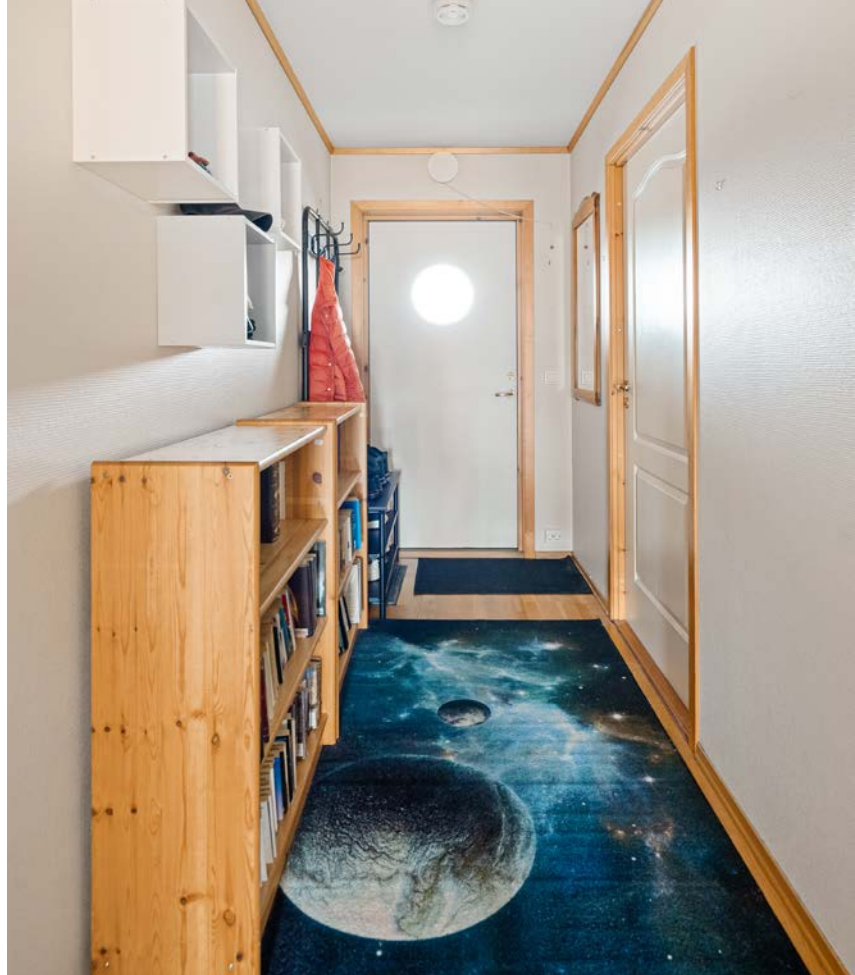
presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Torggården har en fin beliggenhet midt i Klepp sentrum.

Leiligheten inneholder:

4.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom.

Fast parkering og tilhørende bod i lukket anlegg. Heis og trapp ned til lukket parkeringsanlegg.





Stue og kjøkken ligger i en åpen og luftig løsning.



Fra stuen er det utgang til innglasset balkong





Spiseplass i tilknytning til kjøkkenet



Et praktisk U-formet kjøkken. Kjøkken
innredning med benkeplate i laminat og
integrert koketopp.





Soverom med plass til garderobeskap



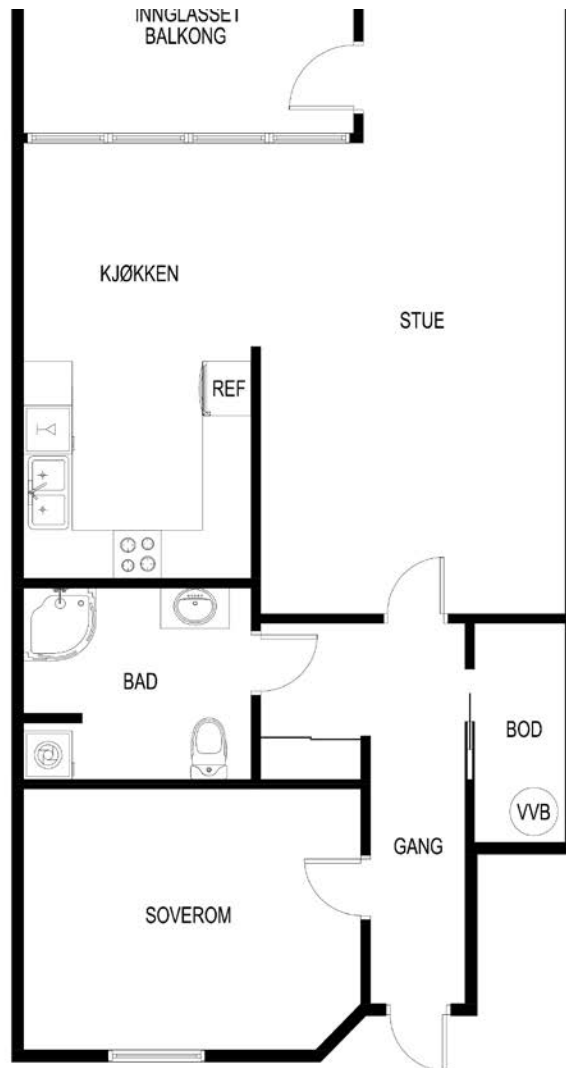
Soverommet



Bad/vaskerom - Badet har gulv med fliser og vegger med belegg (våtromsbelegg).



Badet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Herlig sørvendt innglasset balkong





Parkering og bod i lukket parkeringsanlegg

Nabolagsprofil

Jærvegen 537 - Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kleppekrossen Linje X44, 52, 58, 59, 62, N94	1 min 0.1 km
Klepp stasjon Linje L5	7 min 4.1 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.9 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Klepp Energi Parkering	7 min
Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

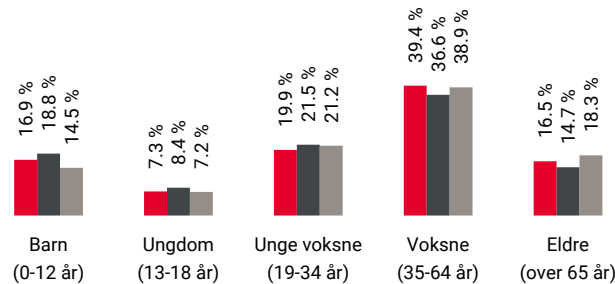
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppe sentrum	1 096	463
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.5 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	0 min
Kiwi Klepp PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



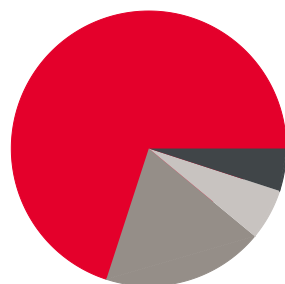
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Skulehagen - ballbane	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Klepp fotball	4 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.3 km	
🚴 MOVA Klepp	11 min	🚶
🚴 Robust Trening Bryne	10 min	🚗

Boligmasse



70% enebolig
5% rekkehus
19% blokk
6% annet

«Fint og trygt nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Jærhagen

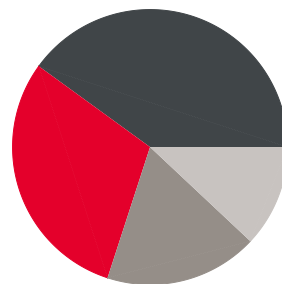
10 min



Klepp apotek

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



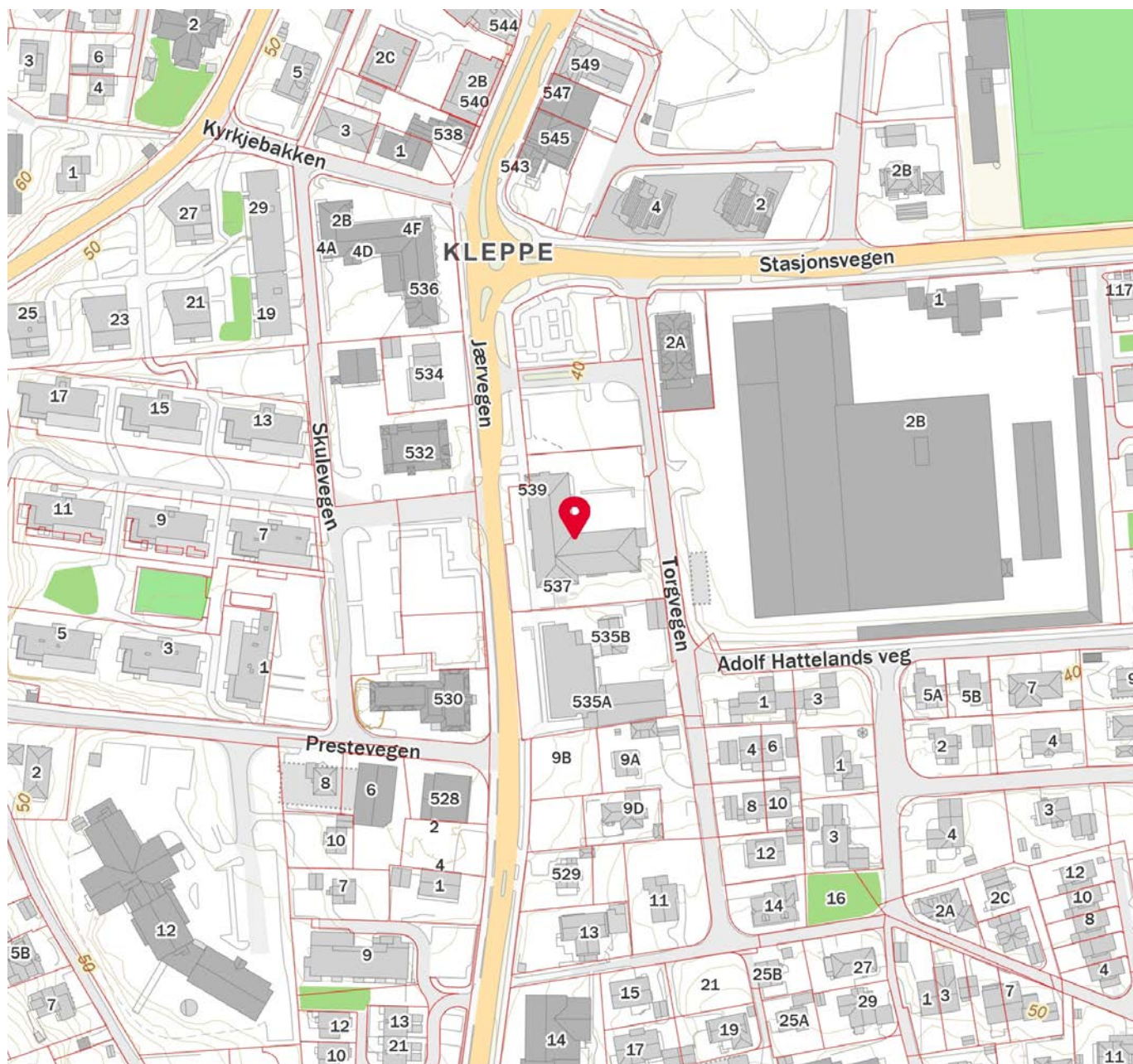
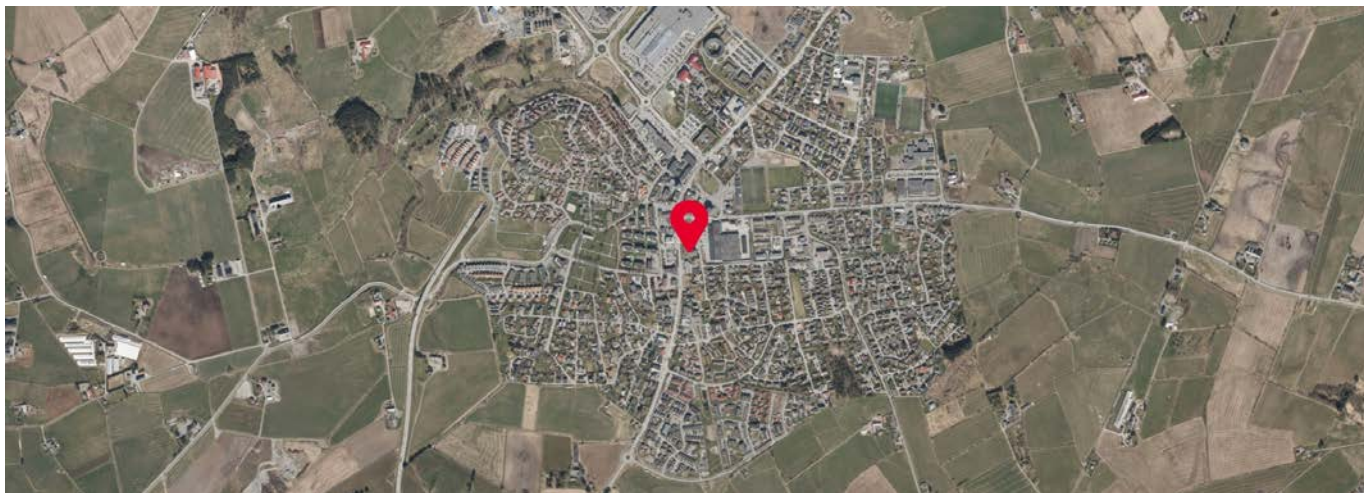
0%

43%

Kleppe sentrum
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250347	
Selger 1 navn	
Kari Steinskog	
Gateadresse	
Jærvegen 537, H0404	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1403250347

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250347

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jærvegen 537, 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 1360, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 19998-2515

Referansenummer: SX8751

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1999, og er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av betong.

Takkonstruksjonen av betong, dekket med asfaltbelegg.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, takteking m/renner.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1999). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1987.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 36 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Belegg/fliser på gulv er fra byggeåret og har nå passert forventet teknisk levetid (ca. 20–25 år). Overflater vurderes å være funksjonelle, men løsningen har begrenset restlevetid. Lokalt fall til sluk i dusjsone gir tilfredsstillende avrenning på begrenset område, men helheten oppfyller ikke dagens anbefalte krav til fallforhold på hele gulvflaten. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterte svakheter i sveiser og hjørner.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall til sluk i dusjsone gir tilfredsstillende avrenning på begrenset område, men helheten oppfyller ikke dagens anbefalte krav til fallforhold på hele gulvflaten. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterte svakheter i sveiser og hjørner.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1999

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 36 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

TG 2 Dører

Malt hoved inngangsdør og balkongdør

Dører fremstår i god teknisk stand og uten påvist direkte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på sikt.

TG 1 Innglasset balkong.

Balkongen er innglasset med skyvefelt i aluminium og glass. Løsningen antas å være ettermontert rundt 2010. Glassfeltene kan skyves for ventilasjon og rengjøring. Det ble observert noe treghet/størhet i skyvefeltene ved befaring. Tetningslister viser også tegn til normal aldersrelatert slitasje. Ingen tegn til skader på glass eller profiler ble registrert.

Vurdering:

Treghet i skyvefelt anses som normalt ved denne alderen og bruken. Funksjonen er fremdeles tilfredsstillende, men vedlikehold bør gjennomføres for å opprettholde smidig bevegelse og tetthet. Ingen forhold som indikerer lekkasjer eller svekket konstruksjon ble avdekket.

Konklusjon / tiltak:

Det anbefales rengjøring og smøring av skyvefelt samt eventuelt utskifting av slitte tetningslister. Ingen umiddelbare reparasjoner er påkrevd, men regelmessig vedlikehold bør utføres.

Tilstandsgrad (TG): TG 1

Normal tilstand i henhold til alder og bruk, mindre slitasje og treghet registrert.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har gulv med fliser og vegger med beleg (våtromsbelegg) fra byggeåret. Gulvbelegg ligger som membran for gulvfliser og er ført opp på vegg som sokkel. Det ble registrert lokalt fall til sluk i dusjsone, mens øvrige deler av gulvet har tilnærmet flatt eller svakt fall. Ingen synlige tegn til lekkasje, oppblæring eller skader på belegget ble observert ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med vinyl belegg og malt tak.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og vinylbelegg vegg er fra byggeåret og har nå passert forventet teknisk levetid (ca. 20–25 år). Overflater vurderes å være funksjonelle, men løsningen har begrenset restlevetid. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterede svakheter i sveiser og hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg/fliser på gulv er fra byggeåret og har nå passert forventet teknisk levetid (ca. 20–25 år). Overflater vurderes å være funksjonelle, men løsningen har begrenset restlevetid. Lokalt fall til sluk i dusjsone gir tilfredsstillende avrenning på begrenset område, men helheten oppfyller ikke dagens anbefalte krav til fallforhold på hele gulvflaten. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterede svakheter i sveiser og hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konklusjon / tiltak:

Badet fungerer etter hensikten per i dag, men alder og konstruksjon tilsier at oppgradering eller full rehabilitering bør påregnes på sikt. Ved videre bruk anbefales jevnlig ettersyn av sveiser og overgang mot sluk.

Tilstandsgrad (TG): TG 2

Badet har begrenset restlevetid. Lokalt fall til sluk gir tilfredsstillende avrenning i dusjsone, men avvik fra dagens krav og forventet funksjon på øvrig gulvflate.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og gulvfliser med vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall til sluk i dusjsone gir tilfredsstillende avrenning på begrenset område, men helheten oppfyller ikke dagens anbefalte krav til fallforhold på hele gulvflaten. Det er risiko for svekket tetthet og aldringsrelaterede svakheter i sveiser og hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konklusjon / tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av sveiser og overgang mot sluk.

Tilstandsgrad (TG): TG 2

Badet har begrenset restlevetid. Lokalt fall til sluk gir tilfredsstillende avrenning i dusjsone, men avvik fra dagens krav og forventet funksjon på øvrig gulvflate.



Sluk

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befæringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

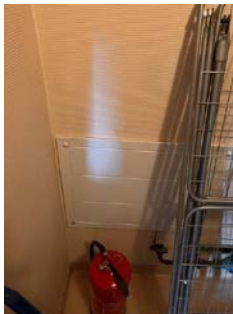
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerskap for rør i rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca 200 liter, fra 1999 og plassert i bod.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger el kontroll de siste 5-10 årene

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



EL skap



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

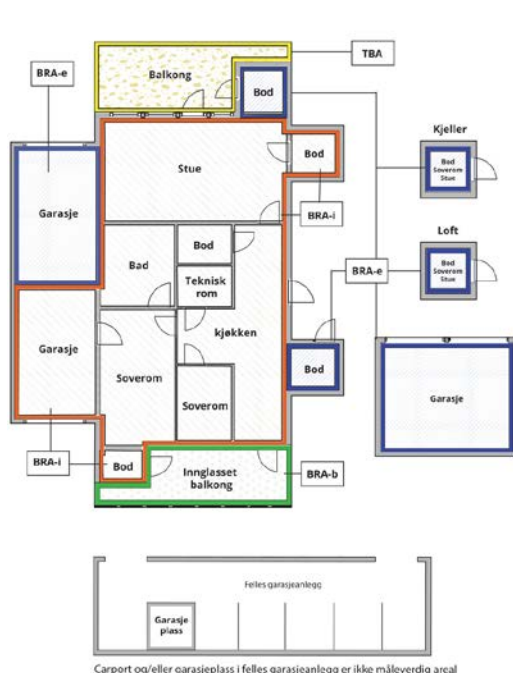
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76	5	11	92	
SUM	76	5	11		
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré/gang, bod	Bod (utenfor boenhet)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Solveig Grønstøl	Kunde
	Solveig Grønstøl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1360	0	20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Jærvegen 537							
Hjemmelshaver Steinskog Hein, Steinskog Kari							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025	Mottatt 02.10.2025	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.04.2006	Mottatt 02.10.2025	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	23.09.1998	Mottatt 02.10.2025	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	15.10.2025	Endring gjelder feil tekst på overflater av gulv i bad.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX8751>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Secant AS;
Pauline Wiigs veg 4
4344 Bryne

Vår referanse:
1403250347

Vår saksbehandler:
Anette Undheim

Telefon:
913 59 648

Vår dato:
25.09.2025

Megleropplysninger på Jærvegen 537, H0404 - gnr. 1, bnr. 1360, snr. 20 (Ideell andel 1/1) i Klepp kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Kari Steinskog
Hein Steinskog

Adresse
Kornvegen 120, 4350 Kleppe

Fødselsdato
17.03.1947
13.07.1945

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på <i>sameiet</i>		<i>Sameiet Torggården</i>		
Styreleder	Navn <i>Harald Bæver</i>	Tlf. <i>91167706</i>	E-post. <i>harald.baver@kleppnett.no</i>	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	<i>981 252 969</i>		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. <i>Eika 7121765</i>			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	

Parkerings og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. vilkår for fremleie? <i>Må søkes om.</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr		
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr <i>1.186.135,-</i>	Kr <i>35.584,-</i>
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr <i>1400,-</i>	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: <i>Regnskap, mmsor, vedlikehold utvendig, heis og felles, alarm, forsikring og renhold.</i>			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>770,-</i>		Seksjonens renteutgifter kr:	
				-	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3906,25,-	Kontonummer for betaling: Secant fakturerer
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Ta kontakt med styreleder for info som mangler på skjema.			

For Secant AS;

Bryne 26/9-25

Sted, dato

Andreassen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post anette.undheim@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Anette Undheim
Meglersekretær
anette.undheim@aktiv.no

Referat fra årsmøte i TORGGÅRDEN.

Onsdag 7.mai 2025 kl.18.00 i Garasjen

Saksliste;1.Konstituering.

Formann: Per Primstad ønsket velkommen.

1.1 Kjell Stangeland ble valgt til møteleder.

1.2 Registering av fremmøte: 18 personer fra
14 leiligheter.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Intet merke til innkalling.

Sak. 2.Årsmelding for 2024

Årsmeldingen ble gjennomgått uten merknad.

Sak.3. Årsregnskap for 2024.Godkjent

Sak.4. Per Primstad er på valg. Ble valgt for 2 år til styremedlem

Sak.5. Solveig Grønstøl varamedlem valgt for 1 år.

6. Godtgjørelse til styret uten anmerkning som tidligere.

Styreformann Per Primstad Kr.10.000,-.

Styremedlem Kjell Stangeland Kr.10.000,-.

Varamedlem Solveig Grønstøl Kr.4.000,-

Sak.7.Vaktmester Alf Magne Kråkø Kr.22.000,-

Sak.8. Orientering om nye vedtekter.

Klepp. 13.05.2025

Per Primstad Kjell Stangeland. Solveig Grønstøl.

Per Primstad Kjell Stangeland Solveig Grønstøl
Styreformann Styremedlem Varamedlem.

Referat fra styremøte i Torggården.

Onsdag 07.05.2025.

På styremøte ble PER Primstad valgt til formann, og
Kjell Stangeland valgt til nestformann.

Per Primstad

Kjell Stangeland

Solveig Grønstøl.

Formann

Nestformann

Varamedlem.

Per Primstad

Kjell Stangeland

Solveig Grønstøl

Klepp. 13.05.2025.

IN NKALLING TIL ÅRSMØTE I = TORGGÅRDEN=
ONSDAG 7.MAI 2025 KL.18.00 I GARASJEN.

Saksliste: 1. Konstituering.

1.1 Valg av møteleder.

1.2 Registrering av de fremmøte.

**1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden
For 2024.**

1.4 Skrive møteprotokoll. Solveig Grønstøl.

2. Årsmelding for 2024.

3. Årsregnskap for 2024.

4. Valg av nytt styremedlem: Per Primstad er på valg.

5. Varamedlem velges for 1 år-

6. Godtgjørelse til styret og varamedlem.

Styreformann Per Primstad. kr.10.000,-

Styremedlem Kjell Stangeland kr.10.000,-

Varamedlem Solveig Grønstøl-sekretær- kr.4.000,-

7.Vaktmester Alf Magne Kråkø kr.20.000,-

Per Primstad

Kjell Stangeland

Solveig Grønstøl.

Per Primstad

Kjell Stangeland

Solveig Grønstøl

Formann

Nestformann

Varamann-sekret.

SAMEIET TORGGÅRDEN.

ÅRSMELDING FOR 2024.

DET ER UTFØRT VANLIG VEDLIKEHOLD -

SKIFTE AV LYSPÆRER OG LYSRØR

PÅ FELLESAREALENE.

DET ER INNSTALLERT UTTAK FOR EL BILER.

FAGFOLK HAR SETTT PÅ TAK , OG SKAL UFØRE
VEDLIKEHOLD.

REPARASJON AV TAKVIFTER - AVSUG- , ER I ARBEID
NÅ!!!!

FULLMAKT!!!!!!

=====

Undertegnende gir med dette _____

Fullmakt til å stemme i mitt fravær på
årsmøte 07.05.2025

KLEPPE den 07.05.2025

Underskrift av leilighetseigaren.

Referat fra ekstraordinært årsmøte 2025 – Sameiet Torggården

I henhold til Eierseksjonsloven §§41 annet ledd og 42 ble det innkalt til ekstraordinært årsmøte i sameiet Torggården den 28.08.25 kl. 18.00 i anleggets garasje.

17 seksjoner av 24 var representert. I tillegg møtte Janniche Øgård fra Secant AS, og Rune Friestad fra AVE Systemer.

Janniche Øgård ble valgt som møteleder og referent.

Rune Friestad fra AVE systemer fikk ordet først, slik han kunne gå da informasjonen var gitt. Kommunen har godkjent plassering av varmepumper ihht. bilde som ble utdelt på årsmøte. Det kom også fram at kommunen ikke hadde uttalt seg om plassering av varmepumper på den blokka som har fasade mot sør, da dette ikke var av så stor interesse. Rune informerte om fordeler ved varmepumper da det har blitt forespurt fra noen beboere at varmepumper er ønskelig.

Noen av fordelene som ble nevnt var følgende:

- 25 % av oppvarmingskostnad.
- Bedre inneklima, luftrensende.
- Spares inn på rundt 4 år.
- Vannavrenning fra utedel kobles sammen med takvannsledløp.

Det ble opplyst om at desibelnivået kunne måles opp til 49 fra utedel. 35 desibel fra 5 meters avstand. En trengte ikke bruke AVE Systemer, men Rune anbefalte på det sterkeste at det ble gjort av noen bedrifter som jobbet med varmepumper, slik det ble gjort skikkelig.

Om sameiet ville gå for varmepumper ble det anbefalt at sameiet samlet kjøpte varmepumper, da sameiet kunne søke om tilskudd for 30 % av kostnadene, dette tilskuddet kan en ikke søke om som enkeltperson.

Det ble ytret at spørsmålet det dreier seg om er hvor varmepumpens utedel skal stå, på hver seksjon eller samlet.

Flere beboere stilte seg kritisk i forhold til lyd av utedel, at den kunne bli til sjenanse for naboene. Rune informerte om at han kunne komme på besøk til hver og en for å se på fordelene og ulempene med varmepumper hos dem. Det ble avtalt at Odd Arild Klepp skulle holde i kommunikasjonen med Rune – men at hver beboer kunne kontakte Rune om de ønsket en gjennomgang i sin leilighet.

Etter informasjonen fra Rune tok møteleder Janniche ordet for å gå i gang med sakslisten. Styremedlem Kjell Stangeland fikk ordet og stilte spørsmål til innkallingen, da styret ikke hadde blitt informert på forhånd av hverken beboere som kalte inn, eller fra regnskapskontoret. Flere stilte seg bak at styret burde blitt informert, og at sakene på sakslisten kunne blitt drøftet med dem først. Det ble også nevnt at på det ordinære årsmøte i 2025 så ble ikke noe av dette tatt opp under eventuelt- noe en stilte seg undrene til. Med bakgrunn i dette trakk Kjell Stangeland seg som styremedlem med umiddelbar virkning.

Innspill til vedlikeholdsplan har blitt gitt til styreleder på ett tidligere tidspunkt, hvor tilbakemeldingen var at disse måtte settes på vent. Derfor så sameierne som innkalte til det ekstraordinære årsmøtet seg nødt til å ha ett ekstraordinært årsmøte, slik at punktene kunne drøftes med alle seksjonseierne. Regnskapsfører nevnte at dialogen mellom regnskapskontor og nåværende styret kunne vært bedre i forbindelse med denne innkallingen. Det tas til etterretning at en kunne hatt en dialog på forhånd, mellom styret og regnskapskontor.

Per Primstad – styreleder hadde ikke anledning å komme på grunn av helsemessige årsaker, men hadde gitt et brev til Harald Bauer hvor han sa opp som styreleder og styremedlem med umiddelbar virkning, på grunn av helsemessige årsaker.

Ved gjennomgang av sakslisten var det ikke valgt noe nytt styre, dette blir diskutert etter sakslistens gjennomgang.

Sakene på sakslisten ble deretter lest høyt og drøftet. Sakslisten er endel av referat hvor hevet skrift er referert/notert fra det ekstraordinære årsmøtet:

1. Sikkerhet.
 - a. Bygget ligger åpent til for at uvedkommende enkelt kan ta seg inn til boligseksjonene. Undersøke muligheter for å sperre for uønsket adgang.

Dette problemet har vært nevnt ved flere årsmøter, og viser at det er aktuelt da det har vært flere forsøk på innbrudd det siste året. Det kom et forslag på at dette bør det fremtidige styret undersøke, om det er mulighet for å sperre for uønsket adgang.

Deretter kom det ett motforslag som gikk ut på om det var nødvendig å blokkere den utvendige trappen som fører fra gateplan og opp til 2. etasje.

Forslagene ble stemt over: 12 for at det fremtidige styret skal undersøke muligheter for å sperre for uønsket adgang som fører fra gateplan og opp til 2. etasje, og 5 mot at dette trenger å undersøkes.

Til ettertanke kan en se på at det burde vært to avstemninger her, både for å stemme over det generelle om en skulle undersøke muligheter for å sperre for uønsket adgang, og adgang fra gateplan opp til 2. etasje.

- b. Sperre rømningsveier med godkjent utstyr for slikt bruk slik at nødutganger ikke misbrukes og står åpne.

Det fremtidige styret tar seg av å sperre rømningsveier med godkjent utstyr.

- c. Dør i 2.etg. lukker seg ikke selv.

Det fremtidige styret ser på saken, ved hjelp av hjelpemiddelsentralen.

- d. Det er interesse for kameraovervåking i garasjen ved port. Samtidig er det blitt foreslått som alternativ å installere automatisk portlukker.

Ikke behov for kamera, det fremtidige styret (heretter kalt styret) ser på muligheter for automatisk portlukker.

- 2. Byggets tekniske tilstand: **Styret undersøker hva som bør prioriteres av vedlikehold i forhold til punktene nedenfor.**

- a. Tak. Hvilken tilstand er tak vurdert til?

Taket ble undersøkt i vår av fagfolk, taket vurdert: i god stand. Styret ser om de kan få tak i rapporten som viser til vurderingen.

- b. Utvendig betong er flere steder sprukket slik at stykker er på vei til å løsne og falle ned. I verste fall kan det føre til alvorlige skader på mennesker/dyr.

To plasser opplever en at det holder på å falle ned.

- c. Armering er synlig flere steder.
- d. En plan for fremdrift samt en plan for det årlige vedlikeholdet må utarbeides.

Her ønskes det også at Rema 1000 tar sin del av opprettholdelse av uteområde. Veldig fint om de kan holde uteområde i bedre stand i form av spyling/vask, fjerne mose, vasking av tagging og fikse løse fliser.

- e. Takrennenes/nedløpenes tilstand. Her vokser det gress og det er rimelig å anta at disse bør klargjøres til høst og vinter.

Det har blitt tilkalt reparatør av takrenner for 2-3 måneder siden – disse har enda ikke kommet. Styret purrer

- f. Det lekker fukt/vann inn i trappegang. Dette gjelder vindu og i selve konstruksjonen der det er synlig at det bobler i maling.
- g. Deler av tak i heis synes å være løst/skjevt/bøyd.
- h. Utvendige flater vaskes, repareres og males opp.
- i. Lysbryter i bossrom må fikses/byttes.- **Ordnet**
- j. Vi ønsker en redegjørelse/få se inngått avtale mellom styret og malerfirma hva som gjelder maling av ytre vindusflater.

Styret som satt frem til d.d. har prøvd å ha dialog med malerfirma Weda, da arbeid ikke er utført etter dagens standard. Sameiet og styret til d.d. er misfornøyd med jobben, da en kan stille spørsmålstegn til vask på forhånd - om dette ble gjort alle steder, noen vinduer er malt igjen, noe skraping av maling har blitt gjort av firma hvor de skrapte av deler av treverk. På grunn av språkforskjeller var det vanskelig for styret frem til d.d. å få ytret sin misnøye. Nytt styre i samarbeid med regnskapskontor prøver å få tak i kontrakt mellom sameie og styre.

- k. Innhente uttalelser fra faglig kyndige innenfor de ulike fagene/emnene som også må levere rapport på funn med anbefalte løsninger til styret. samt vurdere innkomne tilbud.

3. Varmepumper:

- a. Det er ønskelig fra flere seksjonseiere å ha mulighet til å montere varmpumpe. Utedel må settes på utsiden og det er tenkt satt på kortende til balkonger. AVE-systemer på Jæren har sett på saken og de mener det enkelt kan monteres der. Det sal også sendes for godkjenning til kommunen. Det vil ikke komme støy fra utedel a det monteres på gummiforinger og fester laget for slikt formål. Vannavrenning fra utedel kobles sammen med takvannsnedløp.

Informasjon om varmpumper ble gitt i starten av møtet, og ble derfor ikke mer diskutert.

4. Annet:

- a. Sittende styre bør klargjøre et utkast til korrigering/justering av sameiets vedtekter presentert klart for neste årsmøte.
Regnskapskontor sender over de justerte vedtektene de lagte til i 2025 for vurdering av det nye styret.

- b. Lage oppdaterte planer og oversikt for rømning i tilfellet nødsituasjon oppstår. **Det ble ytret ønske om brannøvelse i samarbeid med brannvesen. Både med tanke på bruk av brannslukkingsapparat og oppmøte møteplass. Ta opp til vurdering om hver seksjon burde hatt seriekoblede brannvarslere. Det har vært brannkontroller inne i seksjonene, men brannslukkingsapparatene i garasje er fra 1999 og bør byttes.**
- c. Har deler av bankinnskuddet blitt overført til høyrentekonto som foreslått fra ordinært årsmøte? – **Ja**
- d. Pris for strøm for lading av el-bil i garasjen. Er det noe oversikt for dette noen steder? **Det ble ytret misnøye fra beboer med dagens avtaler med Bryne elektriske. Styret vil undersøke om det er muligheter for andre ordninger.**
- e. Beløp som bes innbetalt til styreformann på vipps som skal dekke vask av svalganger, heis og trapperom. Dette bør selvsagt ikke være et engasjement av privat karakter og bør i så tilfellet være del av det faste månedlige beløpet som seksjonseiere faktureres for.

Janniche Øgård fra Secant AS forklarte at denne fremgangsmåten er dessverre ulovlig på grunn av mange punkter:

- **En kan ikke tjene mer en kr 6000,- skattefritt.**
- **Det skal ikke være forskjell i hva beboere betaler i felleskostnader uansett om en bor i 2. Eller 4. Etasje.**
- **Det blir feil informert ved kjøp av leiligheter hva felleskostnadene egentlig er, da disse kostnadene ikke viser i regnskapet.**
- **Utgiftene skal føres i sameiets regnskap som renhold fellesarealer – som gir oversikt, transparens og gjør at sameiet følger loven.**
- **Arbeidet er gjentakende, og anses ikke som en engangs tjeneste.**

Tidligere styre informerer at denne løsningen er gjort i beste mening for alle parter, hvor de på avtaletidspunkt snakket med sin daværende regnskapsfører og likningskontor som ga klarsignal at dette var greit.

Mulig det var andre lover og regler i forhold til eierseksjonsloven, hvitvaskingsloven og skatteforhold som gjorde at avtalen ble antatt lovlig. I dag er ikke avtalen lovlig, og styret bør se på en løsning i forhold til lønn via regnskapet da en ønsker at dagens vaktmester skal kunne fortsette med sitt arbeid – som de er meget fornøyd med. Dagens avtale om privat betaling opphøres øyeblikkelig. Om beboere ønsker hjelp innimellom inne i sine leiligheter kan de lønne vaktmester selv, da dette blir ansett som sporadisk arbeid, mellom private personer. Da skal pengene gå direkte fra den som ønsker

hjelp, og den som hjelper. Ikke via styret, eller sameiet. Vaktmester har selv ansvar for å påse at han ikke får mer en kr 6000 hvert år i sporadisk arbeid for beboere.

Deretter ble det informert om det ekstraordinære årsmøte ønsket å innsette nye personer i styret måtte dette være enstemmig enighet over.

Det opplevdes som at flertallet på det ekstraordinære årsmøtet var enige om at nytt styre kunne velges.

Forslag om at Harald Bauer og Odd Arild Klepp ble det nye styret frem til årsmøte 2026 sammen med Solveig Grønstøl som vara ble avgjort ved akklamasjon.

Det kan også nevnes at Gry Halvorsen ble foreslått som varamedlem, men etter eget ønske ville hun ikke inn i styret på dette tidspunkt. Solveig Grønstøl ble valgt inn som varamedlem på årsmøtet våren 2025, og foreslo selv at hun kunne vær varamedlem frem til årsmøtet 2026.

Styret konstituerer seg selv på styremøte etter det ekstraordinære årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte hevet.

Det ble ikke nevnt noen til signere referatet sammen med møteleder. Derfor ber møteleder representant fra det tidligere styret, representant fra det nye styret, samt en beboer utenom styret om å signere referatet, sammen med møteleder.

Referatet blir signert elektronisk av:

Janniche Øgård – møteleder

Harald Bauer – representant nytt styret

Kjell Stangeland – representant forrige styret

Gaute Erevik – representant beboer utenom styret



Verifikasjon

Document ID 09222115557556186469

Dokument

Referat ekstraordinært årsmøte 29.08.25 sameiet Torggården
Hoveddokument
7 sider
Initiert 2025-09-05 11:13:16 CEST (+0200) av Janniche Øgård (JØ)
Ferdigstilt 2025-09-06 03:32:48 CEST (+0200)

Underskriverne

Janniche Øgård (JØ) Secant Organisasjonsnr. 948114194 janniche@secant.no +4745436174 Signert 2025-09-05 11:13:16 CEST (+0200)	Harald Bauer (HB) Sameiet Torggården harald.bauer@kleppnett.no Signert 2025-09-06 03:32:48 CEST (+0200)
Kjell Stangeland (KS) Sameiet Torggården ansgast@online.no Signert 2025-09-05 17:56:59 CEST (+0200)	Gaute Erevik (GE) Sameiet Torggården gaute.erevik@gmail.com Signert 2025-09-05 13:11:14 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Innkalling til Ekstraordinært årsmøte 2025 – Sameiet Torggården

I henhold til Eierseksjonsloven §41 annet ledd og §42 innkalles det til ekstraordinært årsmøte i sameiet Torggården. Secant AS som er sameiets regnskapsfører stiller med en representant på det ekstraordinære årsmøtet. Secant vil også være referent.

Dato/sted: 28.08.2025 kl. 18:00 i anleggets garasje.

Det er flere saker som gjør at vi ser behov for å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Det er en relativt omfattende sakliste som igjen er et resultat av lengre tids manglende tiltak for å sikre bygget både hva som gjelder sikkerhet og vedlikehold.

Undertegnede seksjonseiere ønsker at det ekstraordinære årsmøtet tar opp til behandling 4 hovedpunkter med hver sine underpunkter. Vedlegg er å regne som del av dette ekstraordinære årsmøtet:

- 1. Sikkerhet:**
 - a. Bygget ligger åpent til for at uvedkommende enkelt kan ta seg inn til boligseksjonene. Undersøke muligheter for å sperre for uønsket adgang.
 - b. Sperre rømningsveier med godkjent utstyr for slikt bruk slik at nødutganger ikke misbrukes og står dermed åpne.
 - c. Dør i 2.etg. lukker seg ikke selv. Denne må fikses eller byttes.
 - d. Det er interesse for kameraovervåking i garasjen ved port. Samtidig er det blitt foreslått som alternativ å installere automatisk portlukker.
- 2. Byggets tekniske tilstand. Foreligger det rapporter fra nyere dato ønskes det at styret fremlegger disse for gjennomgang:**
 - a. Tak. Hvilken tilstand er tak vurdert til?
 - b. Utvendig betong er flere steder sprukket slik at stykker er på vei til å løsne og falle ned. I verste fall kan det føre til alvorlige skader på mennesker, dyr eller objekter.
 - c. Armering er synlig flere steder.
 - d. En plan for fremdrift samt en plan for det årlige vedlikeholdet må utarbeides.
 - e. Takrennenes/nedløpenes tilstand. Her vokser det gress og det er rimelig å anta at disse bør spyles og ellers klargjøres til høst og vinter.
 - f. Det lekker fukt/vann inn i trappegang. Dette gjelder vindu og i selve konstruksjonen der det er synlig at det bobler i maling.
 - g. Deler av tak i heis synes å være løst/skjevt.
 - h. Utvendige flater må vaskes, repareres og males opp.

Side 1 av 3

- i. Lysbryter i bossrom må fikses/byttes.
- j. Vi ønsker en redegjørelse/få se inngått avtale mellom styret og malerfirma hva som gjelder maling av ytre vindusflater.
- k. Innhente uttalelser fra faglig kyndige innenfor de ulike fagene/emnene som også må levere rapport på funn med anbefalte løsninger til styret samt vurdere innkomne tilbud på utbedringer.

3. Varmepumper:

- a. Det er ønskelig fra flere seksjonseiere å ha mulighet til å montere varmepumpe. Utedel må settes på utsiden og det er tenkt satt på kortende til balkonger. Ave-systemer på Jæren har sett på saken og de mener det enkelt kan monteres der. Det skal også sendes for godkjenning til kommunen. Det vil ikke komme støy fra utedel da det monteres på gummiforinger og fester laget for slikt formål. Vannavrenning fra utedel kobles sammen med takvannsnedløp.

4. Annet:

- a. Sittende styre bør klargjøre et utkast til korrigerende/justering av sameiets vedtekter.
- b. Lage oppdaterte planer og oversikt for rømning i tilfellet nødsituasjon oppstår.
- c. Har deler av bankinnskuddet blitt overført til høyrentekonto som foreslått fra ordinært årsmøte?
- d. Pris for strøm for lading av el-bil i garasjen. Er det noe oversikt for dette noen steder?
- e. Beløp som bes innbetalt til styreformann på vipps som skal dekke vask av svalganger, heis og trapperom. Dette bør selvsagt ikke være et engasjement av privat karakter og bør i så tilfellet være del av det faste månedlige beløpet som seksjonseiere faktureres for.

Nylig innbrudd i 2.etg. viser at det er behov for å sikre kontrollert tilgang til seksjonene. Dette kan gjøres med relativ enkle grep. Uansett må vi få innhentet forslag med priser.

Det har allerede blitt sendt inn til styret et innspill til å ivareta oss beboeres sikkerhet samt ivareta byggets tekniske tilstand uten annen tilbakemelding enn styrets avvisning for det innmeldte.

Regnskapets punkt under driftskostnader for utvendig vedlikehold for 2023 er det brukt kr. 361 og for 2024 er det brukt kr. 1 376 noe som gir særlig grunn til bekymring og bekrefter at forfallet er økende. Til sammen begge år er det altså totalt blitt brukt kun kr. 1 737,- for det utvendige vedlikeholdet.

Ved å ta en runde rundt i bygget, både innvendig og utvendig, vitner det om et bygg i forfall. Til stadighet utsatt vedlikehold bidrar ikke til annet enn økte kostnader, verditap og etter hvert lite attraktivt. Jo lenger vedlikeholdet forskyves jo høyere vil kostnaden bli.

For å unngå å komme i situasjon der det faste månedsbeløpet vi betaler øker må det lages en prioritert arbeidsplan. Alle punkter er viktige, men vi må innse at de mest prekære manglene utbedres raskt så får de andre punktene komme ved økonomi til å gjøre det.

Vedlegg:

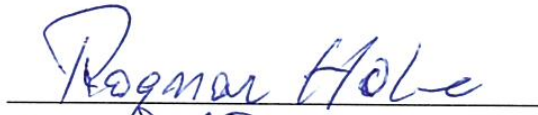
1. Utdrag av eierseksjonsloven som omhandler vedlikehold.

Sted: Klepp

Dato: 05.08.2025

Signatur seksjonseiere:

1. Leilighet 301; Ragnar Hole.



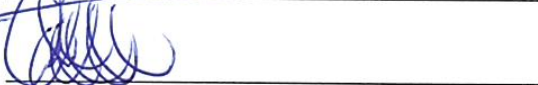
2. Leilighet 304; Harald Bauer.



3. Leilighet 307; Gry Halvorsen.



4. Leilighet 308; Odd Arild Klepp.



Det understrekes at dette er relatert til sak, ikke til person. Vi anbefaler alle seksjonseiere på det sterkeste til å stille på det ekstraordinære årsmøtet, da vi ønsker å imøtesetse alle seksjonseieres felles interesse til å ta vare på sameiet vårt.

Årsregnskap 2024

Sameiet Torggården

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 981 252 969

Sameiet Torggården

981 252 969

RESULTATREGNSKAP	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 087	0
Annen driftsinntekt		447 929	445 476
SUM DRIFTSINTEKTER		449 016	445 476
Lønnskostnad	1	56 074	56 076
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	8 200	0
Annen driftskostnad		445 689	294 056
SUM DRIFTSKOSTNADER		509 963	350 132
DRIFTSRESULTAT		-60 947	95 344
Annen renteinntekt		25 651	20 650
Annen finansinntekt		0	2 269
Annen rentekostnad		1 804	0
RESULTAT AV FINANSPOSTER		23 847	22 919
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-37 100	118 263
ORDINÆRT RESULTAT		-37 100	118 263
ÅRSRESULTAT		-37 100	118 263
Avsatt til annen egenkapital	3	0	118 263
Overført fra annen egenkapital	3	37 100	0
SUM DISPONERINGER		-37 100	118 263

Sameiet Torggården

981 252 969

BALANSE PR. 31.12

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Maskiner og anlegg	2	115 550	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		115 550	0
Kundefordringer		3 000	7 500
Andre kortsiktige fordringer	4	10 619	12 755
SUM FORDRINGER		13 619	20 255
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 056 966	1 182 027
SUM BANKINNSKUDD		1 056 966	1 182 027
SUM OMLØPSMIDLER		1 070 585	1 202 282
SUM EIENDELER		1 186 135	1 202 282

EGENKAPITAL OG GJELD

Annen egenkapital	3	1 082 797	1 119 897
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 082 797	1 119 897
SUM EGENKAPITAL		1 082 797	1 119 897
Leverandørgjeld		79 212	40 837
Skyldig offentlige avgifter		444	444
Annen kortsiktig gjeld	4	23 683	41 104
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 338	82 384
SUM GJELD		103 338	82 384
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 186 135	1 202 282

Bryne, 30.07.2025
Styret i Sameiet Torggården

Kjell Ansgar Stangeland
styremedlem

Per Primstad
styreleder

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Note 1 Lønnskostnader og ansatte

Lønnskostnader

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	55 630	49 590
Arbeidsgiveravgift	444	6 486
Sum	56 074	56 076

Sameiet har ikke betalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til styremedlemmene.

Regnskaps- og revisjonshonorar

Regnskap, fakturering og årsavslutning inkl mva	41 683
Andre honorarer til regnskapsfører inkl mva	550
Revisjonshonorar inkl mva	18 125

Note 2 Varige driftsmidler

	Elbil anlegg
Anskaffelseskost 29.09.2024	123 750
Årets ordinære avskrivninger	8 200
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	8 200
Årets avskrivning og nedskrivning	8 200
Bokført verdi 31.12.2024	115 550
Økonomisk levetid	0-5 år

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 119 897	1 119 897
Årets resultat	-37 100	-37 100
Pr 31.12.2024	1 082 797	1 082 797

Note 4 Kundefordringer, andre fordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende.
De aller fleste beboere betaler på forfall.

Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalte forsikringer.

Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar og strøm.

FORSLAG TIL ORDENSREGLER

FOR

TORGGÅRDEN

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Seksjonene med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Eier er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret i sameiet umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten. Følg de bruksanvisninger som er gitt.

Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge ett ellers godt inntrykk.

Rør for fellesanlegg for radio og TV er fremlagt til hver bolig. De som ønsker det, kan knytte seg til Kleppe Kabelnett. Oppsetting av utendørs antenner må godkjennes av styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilspyling må eventuelt kun skje på anvist sted.

PLENER OG BEPLANTNING

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

RO I BOLIGENE

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, vaskemaskiner og sentralstøvsugere ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør så vidt mulig unngås i dette tidsrom.

UTSTYR, SKILT M.V.

Flaggstenger, antenner, skilt og markiser må ikke oppsettes uten skriftlig godkjenning av styret.

PARKERING

Benytt parkeringsplassene/garasjen. Kjør sakte og med omtanke innenfor området.

ANDRE BESTEMMELSER

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Takrennene fremfor balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes.

Utarbeidet av EiendomsMegler 1
19.08.99

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede :
Adresse :
Søker herved om å holde :
Begrunnelsen er :

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Hunder skal føres i band innenfor borettslagets/sameiets område
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom. f. eks. skraper på dører og karmen. skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen / sameiermøte fatter og finner det nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

den

Eiers/søkers underskrift _____

Underskrifter fra de nærmeste naboene/beboerne i oppgangen (kan signeres på baksiden av denne kontrakten)

1. Styret gir tillatelse til å holde **hund / katt** på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

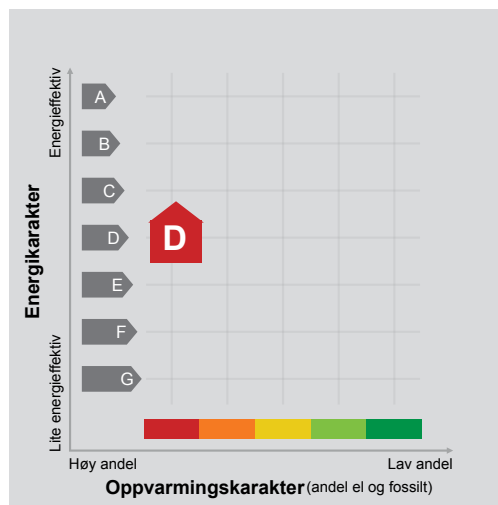
den

Styrets leder: _____

ENERGIATTEST



Adresse	Jærvegen 537
Postnummer	4350
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1360
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19142124
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-180057
Dato	14.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Gardsnr:	1	Bruksnr:	1360	Festenr:		Seksjonsnr:	20
Adresse:	Jærvegen 537			Seljar:	Kari Steinskog		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

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

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 7 863,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 4 843,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 3 020,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.24: **1486**

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin	01.01. – 30.06.2025	☒
2. termin	01.07. – 31.12.2025	☐

Restanse 2. termin 2025 med forfall 15. oktober 2025 kr 3 020,00



Kruse Smith AS
Postboks 8088

4068 STAVANGER

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
98/1661-56	6594/06	GNR 01/1360	LU/LU/PE	06.04.2006

**RIVING OG OPPFØRING AV FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG - 1/1360 - MO
INVEST AS - FERDIGATTEST**

Igangsettingstillatelse for hele tiltaket er gitt 21.09.99.

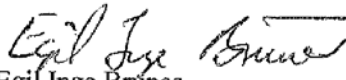
Det vises til tidligere innsendte kontrollerklæringer, og befaringer vedrørende uklarheter ved utførelsen. Endelig ferdigmelding fra Kruse Smith AS er mottatt 16.02.06.

Gjelder: Riving og oppføring av forretnings- og boligbygg.
Byggested: Jærvegen 539, 4352 Kleppe
Tiltakshaver: MO INVEST AS
ANSVØKER: ARKITEKTKONTORET JOB AS

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

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

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 06.04.06


Egil Inge Brunes
bygnings- og reguleringssjef


Per Elnes
fagansvarlig byggesak

Kopi til:

FOLKEREGISTERET
MERKANTIL

Torggården Klepp AS, Postboks 26, 4096 Randaberg.

Sameiet Torggården Klepp v/ Helge Grude, Torgvegen 5 H, 4352 Kleppe.

Brannvesenet Sør- Rogaland, Jærveien 107, 4318 Sandnes.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
20 OKT. 1999
JÆREN
SØRENKRIVEREMDETE
DOKIDNR.: 7175

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr i Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
1120 Klepp Kommune	1	1360	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
979 198 450	Torggården Klepp A/S	


Doknr: 7175 Tinglyst: 20.10.1999 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾
1	N	200		13	B	91	B	25	B	91	B	37			
2	N	850		14	B	91	B	26	B	105	B	38			
3	B	105	B	15	B	103	B	27				39			
4	B	91	B	16	B	91	B	28				40			
5	B	91	B	17	B	91	B	29				41			
6	B	91	B	18	B	105	B	30				42			
7	B	103	B	19	B	120	B	31				43			
8	B	91	B	20	B	76	B	32				44			
9	B	91	B	21	B	91	B	33				45			
10	B	105	B	22	B	91	B	34				46			
11	B	105	B	23	B	101	B	35				47			
12	B	91	B	24	B	91	B	36				48			
Sum tellere:								3352	= nevner:		3352				

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

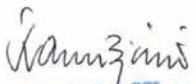


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

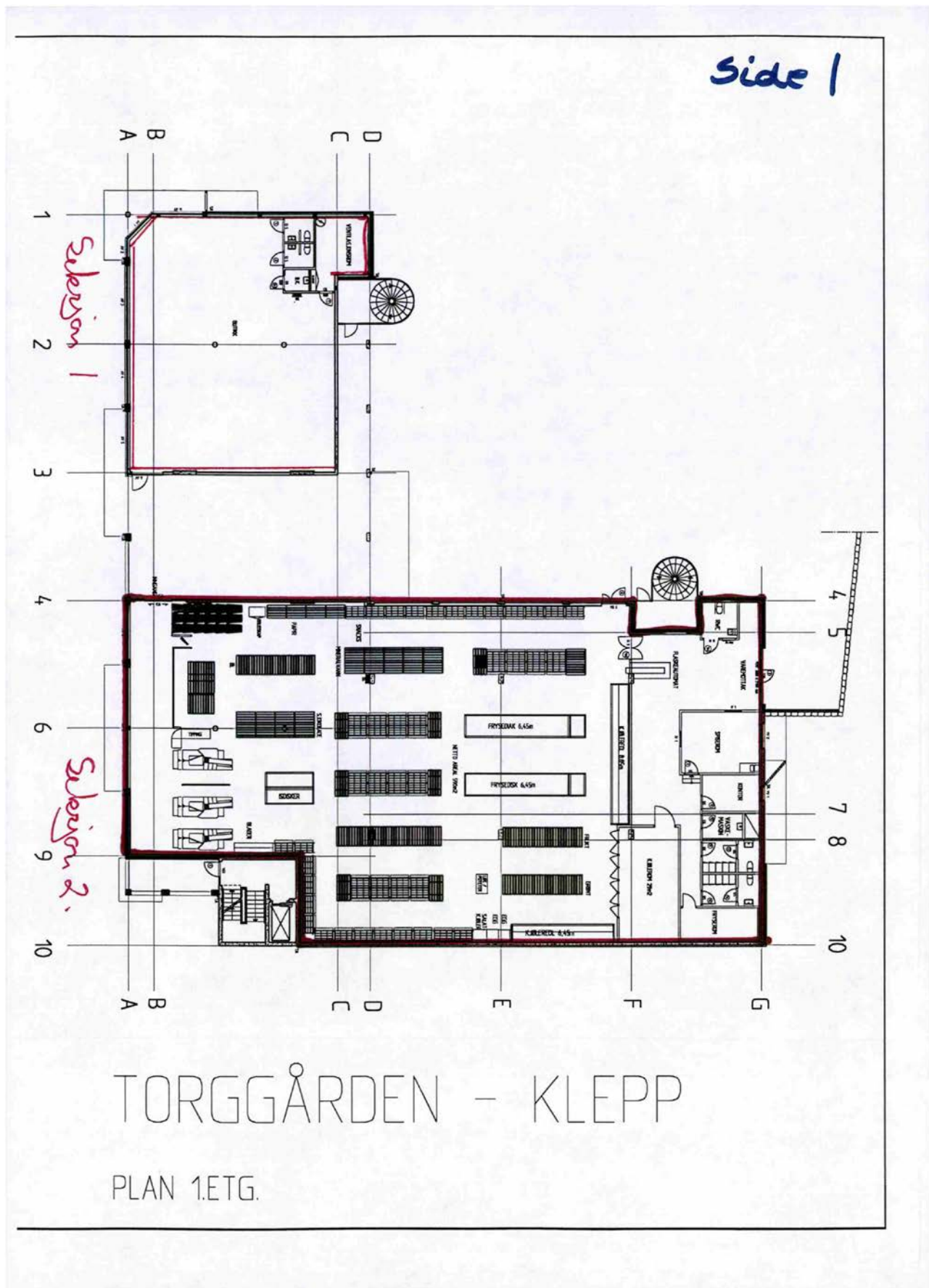
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
13.10.99	 For Torggården Klepp A/S Oddvar Omdal	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

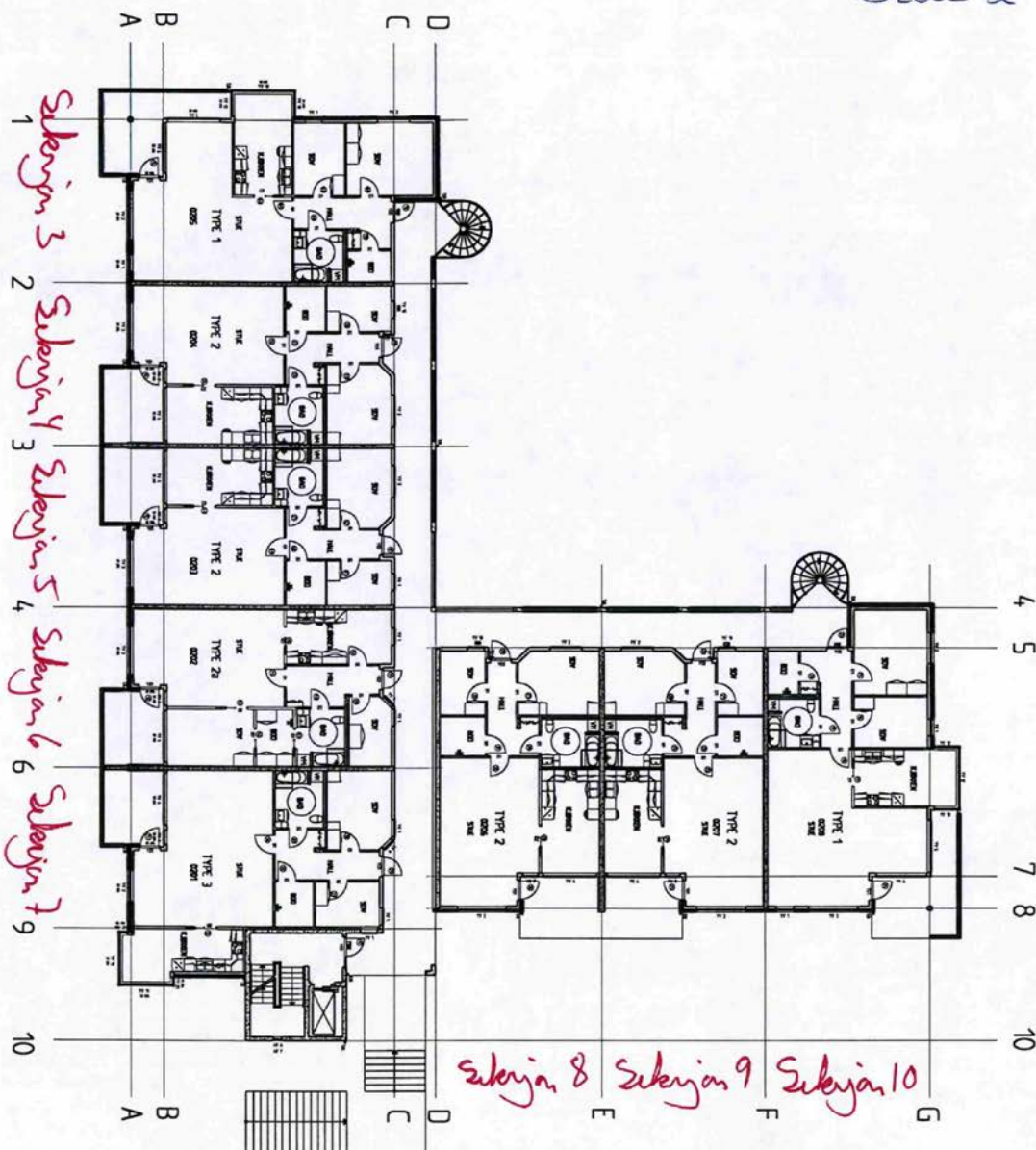
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
1	1360
Fnr	Snr
KLEPP kommune	
Dato	Stempel og underskrift
191099	 Teknisk sjef i Klepp

Noter:

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

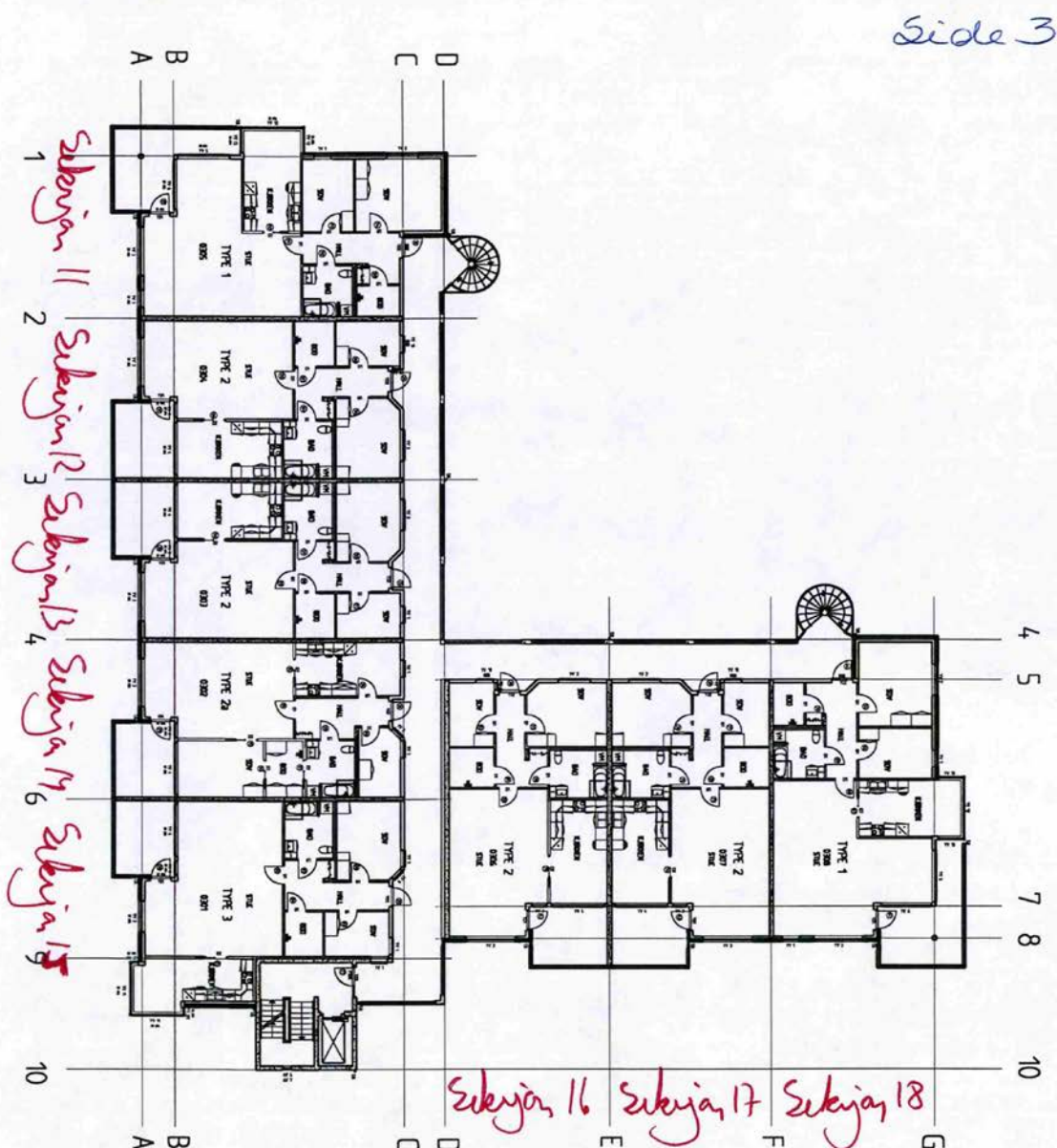


Side 2



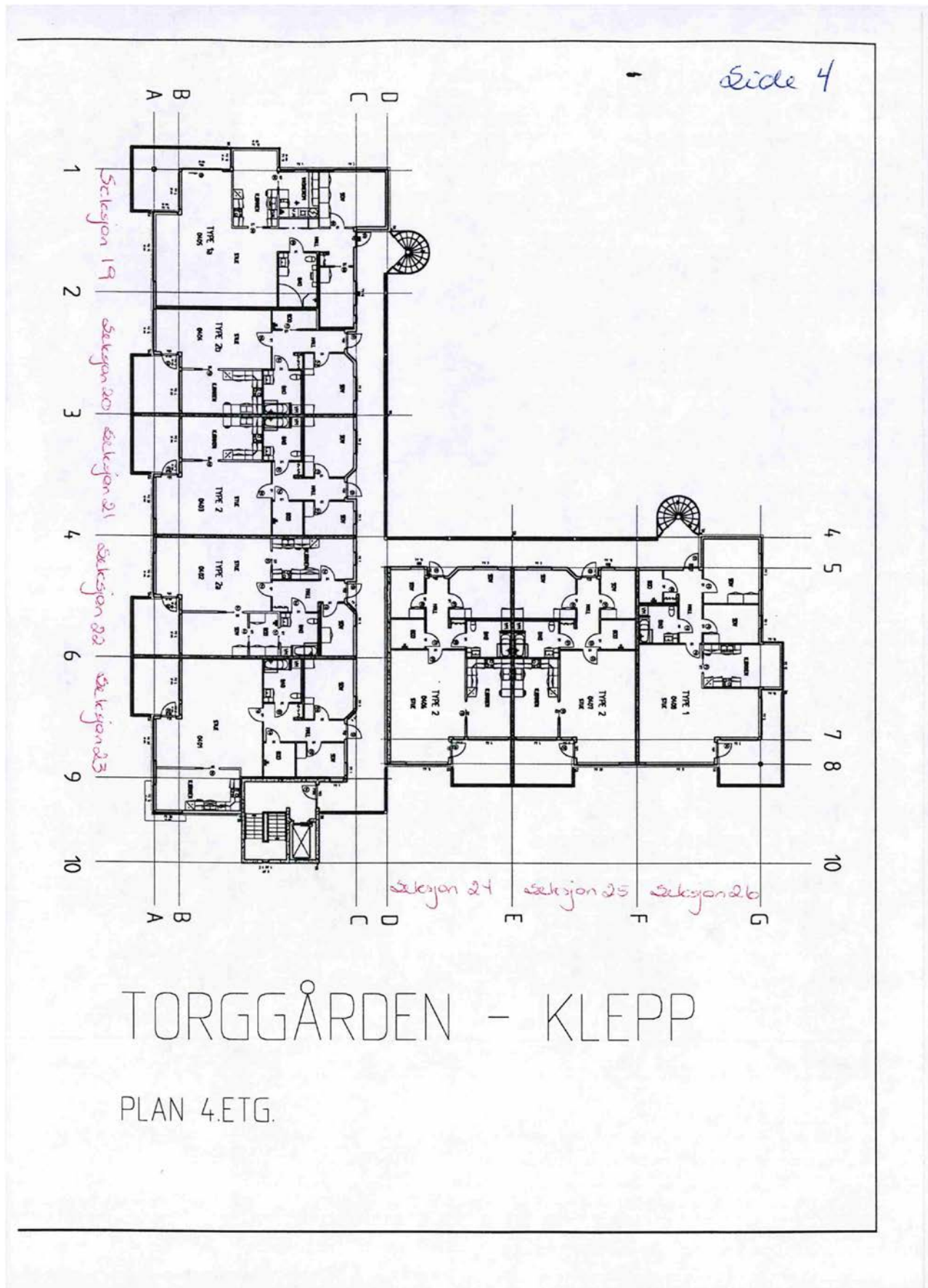
TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 2.ETG.



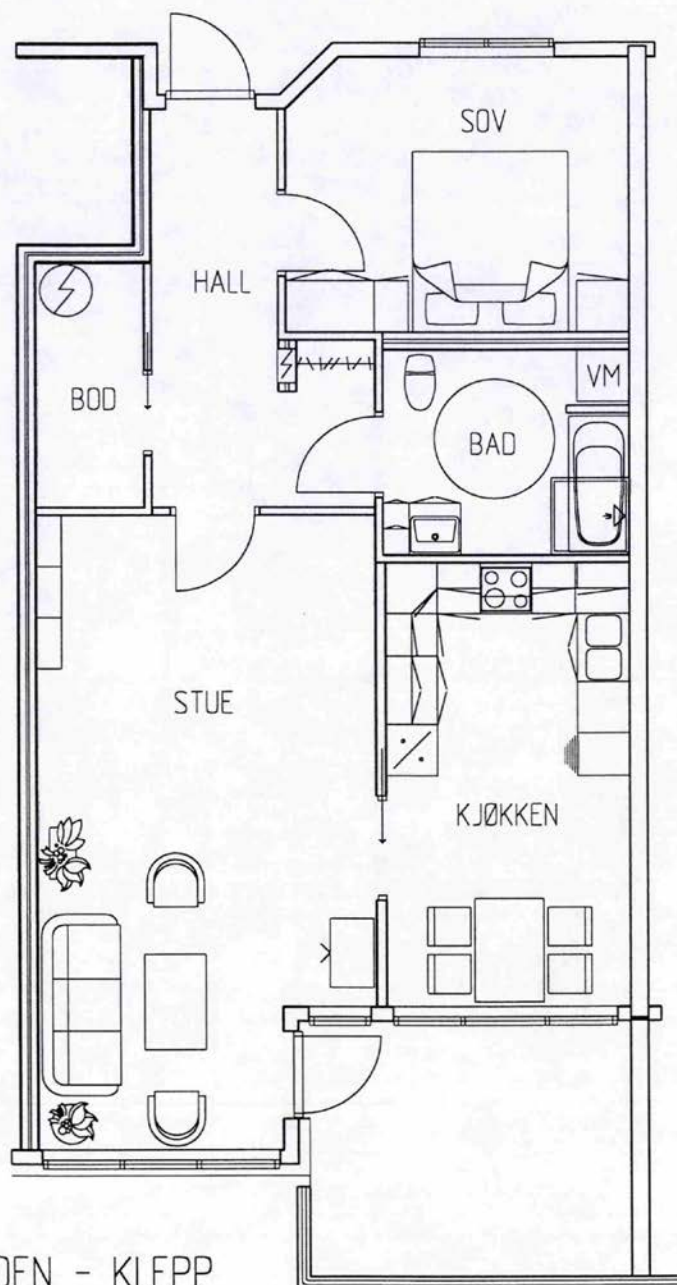
TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 3. ETG.

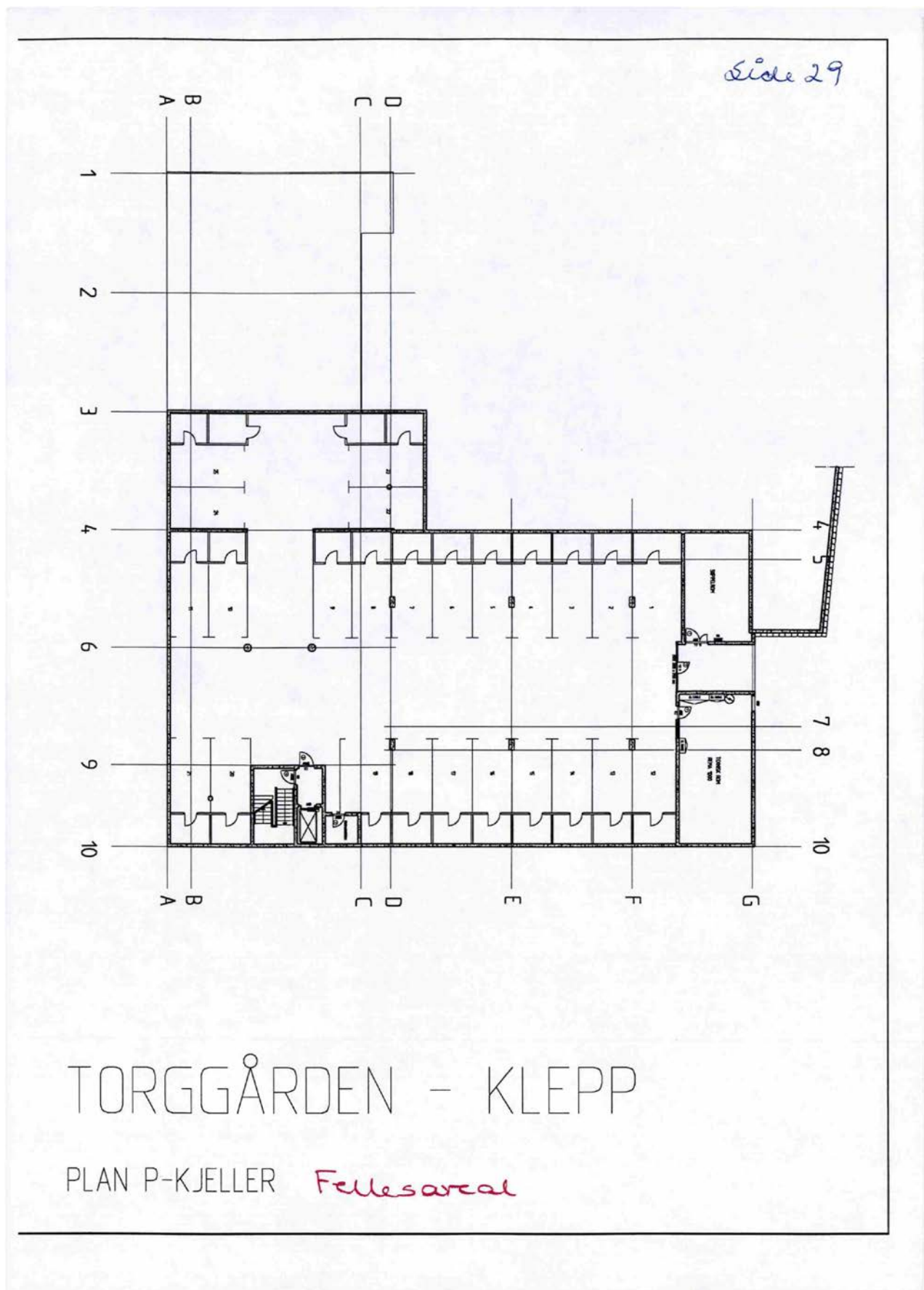


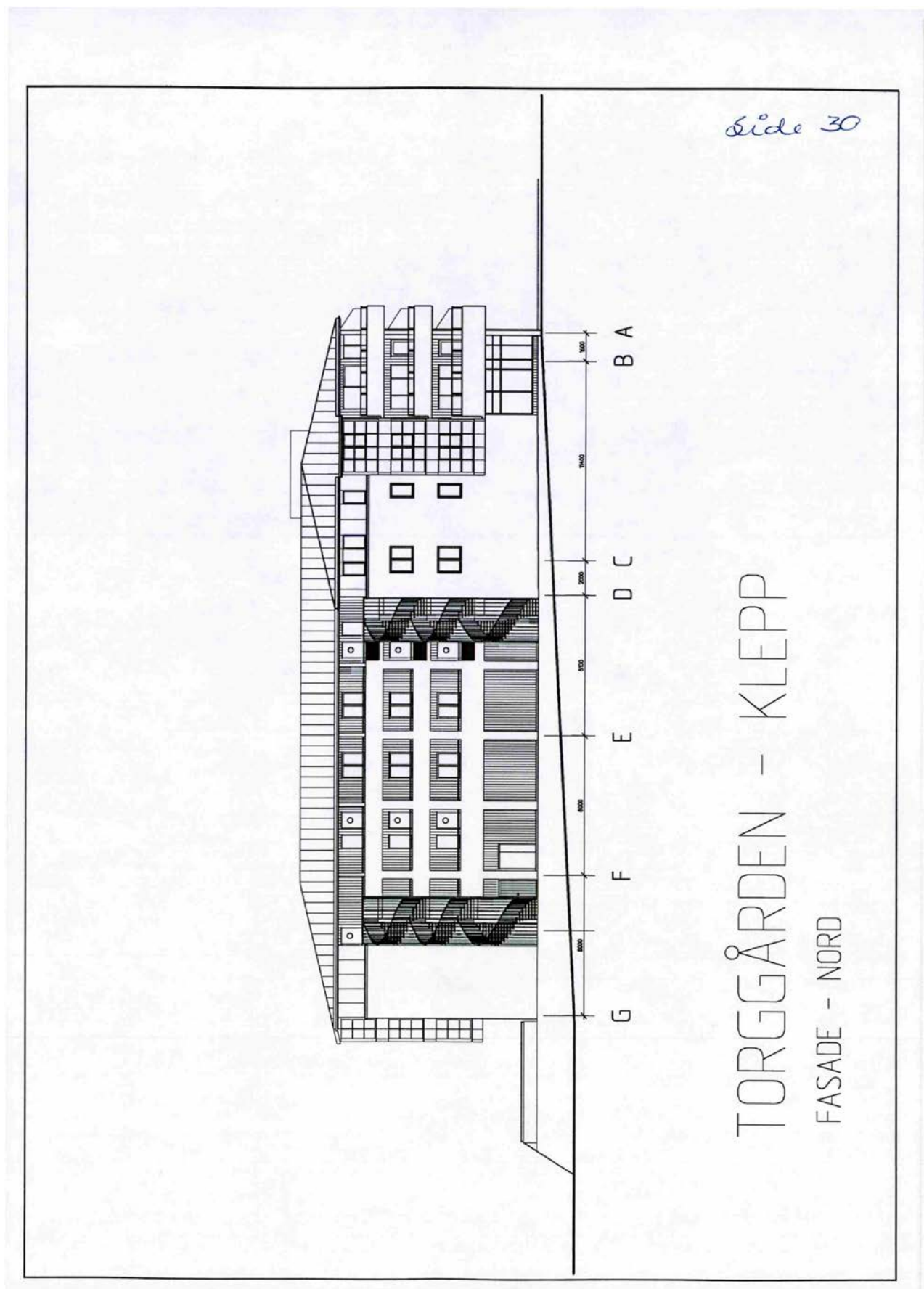
Seksjon 20

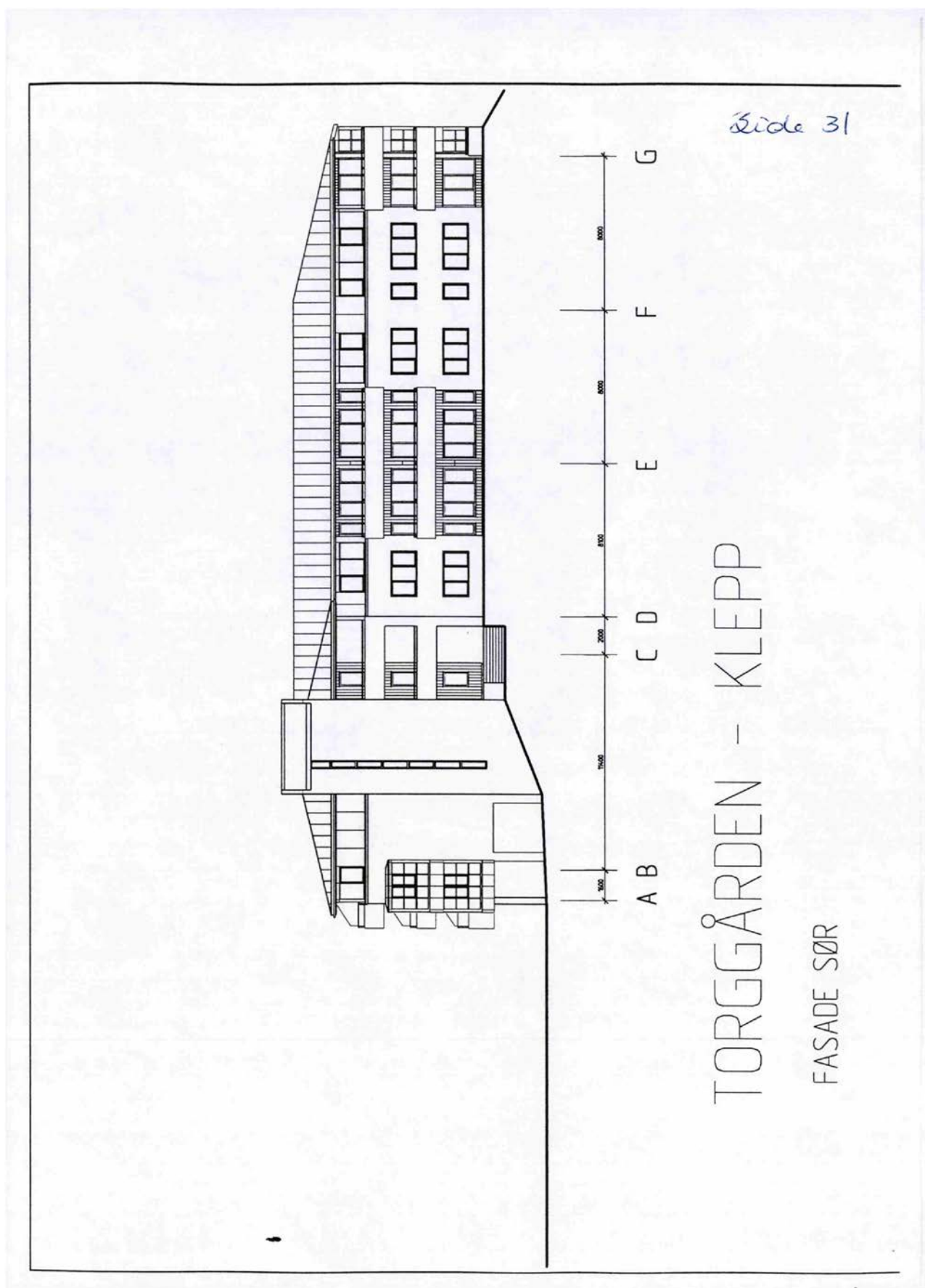
Side 22

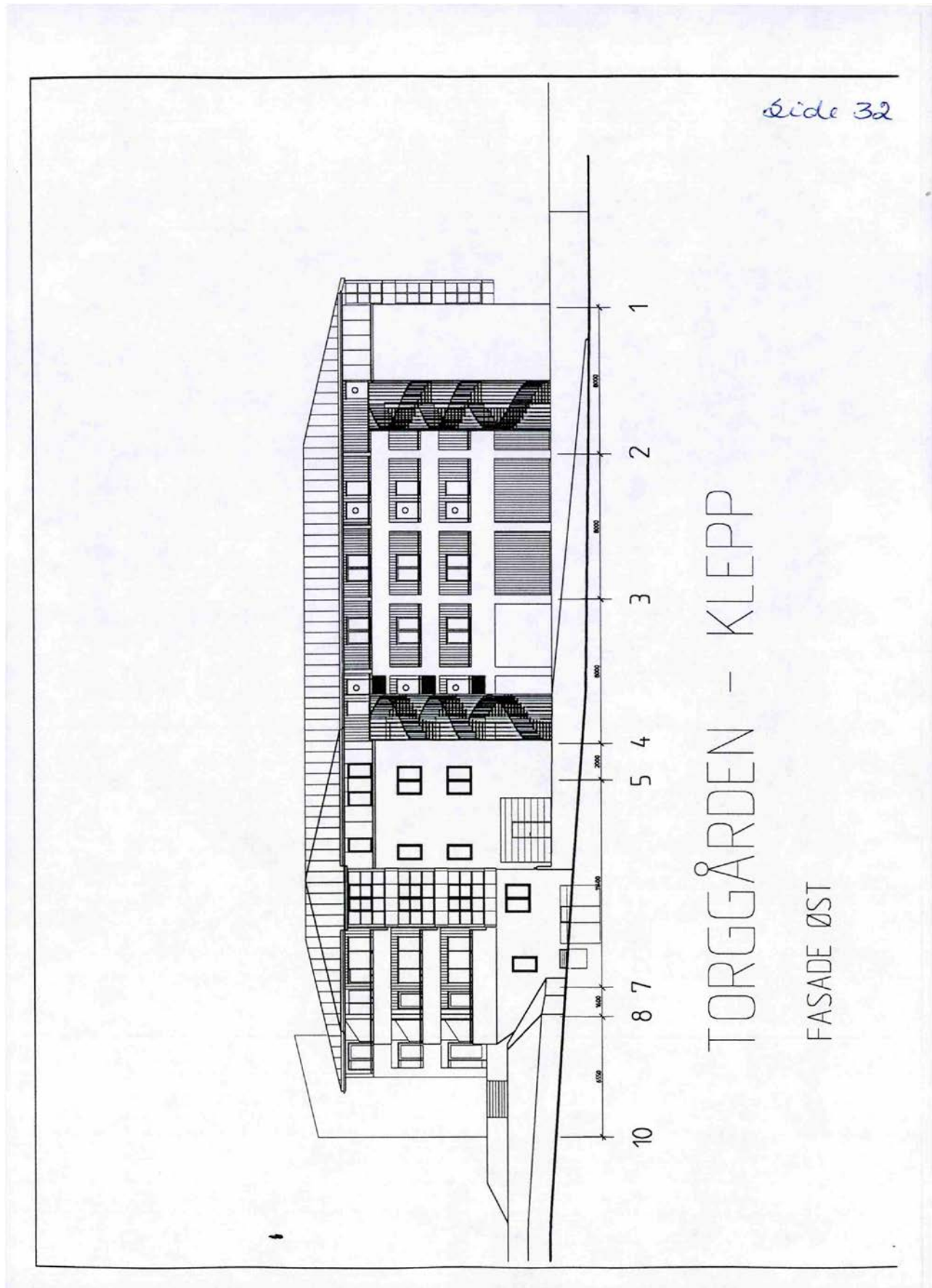


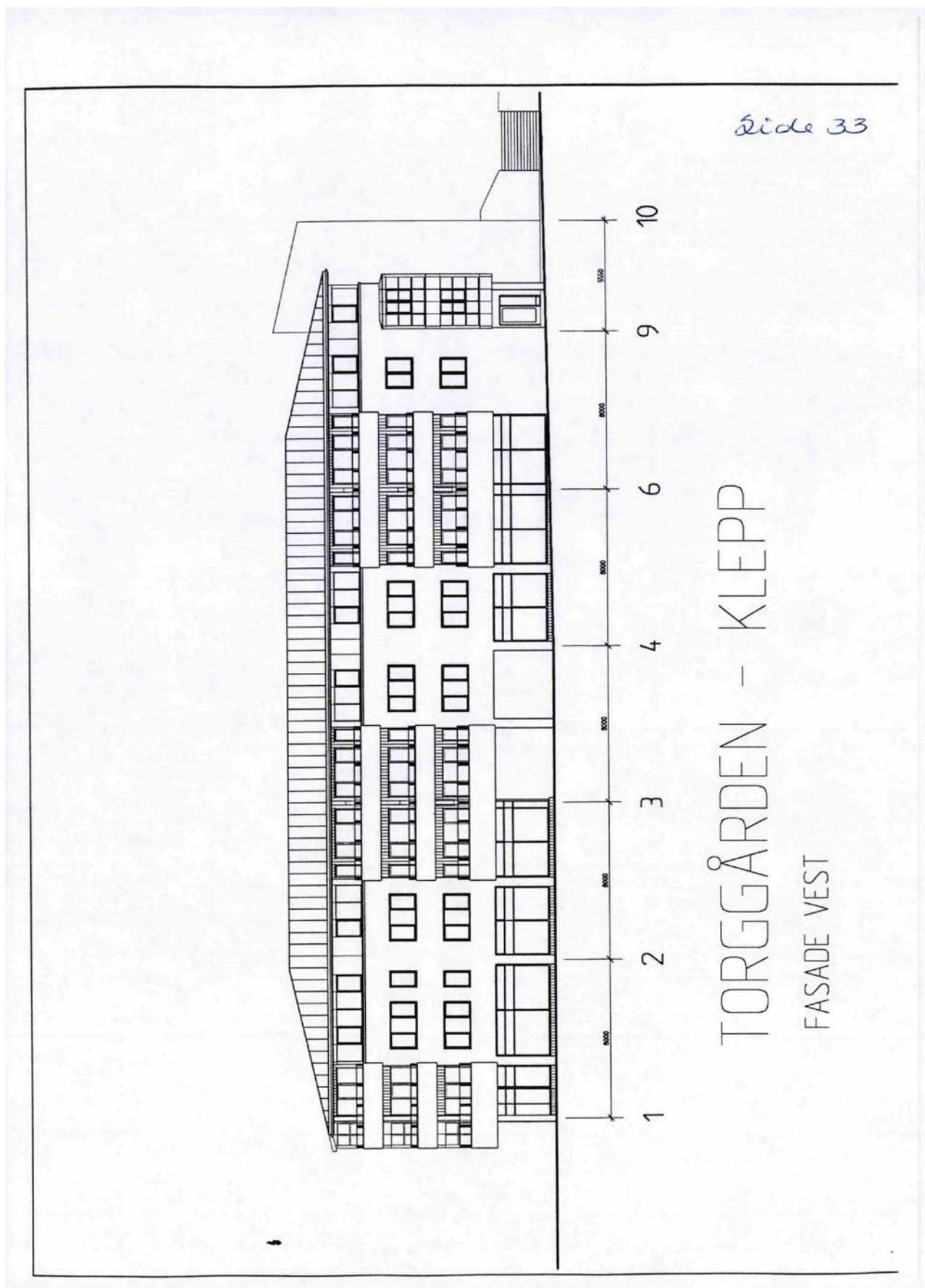
TORGGÅRDEN - KLEPP
LEILIGHET 0404



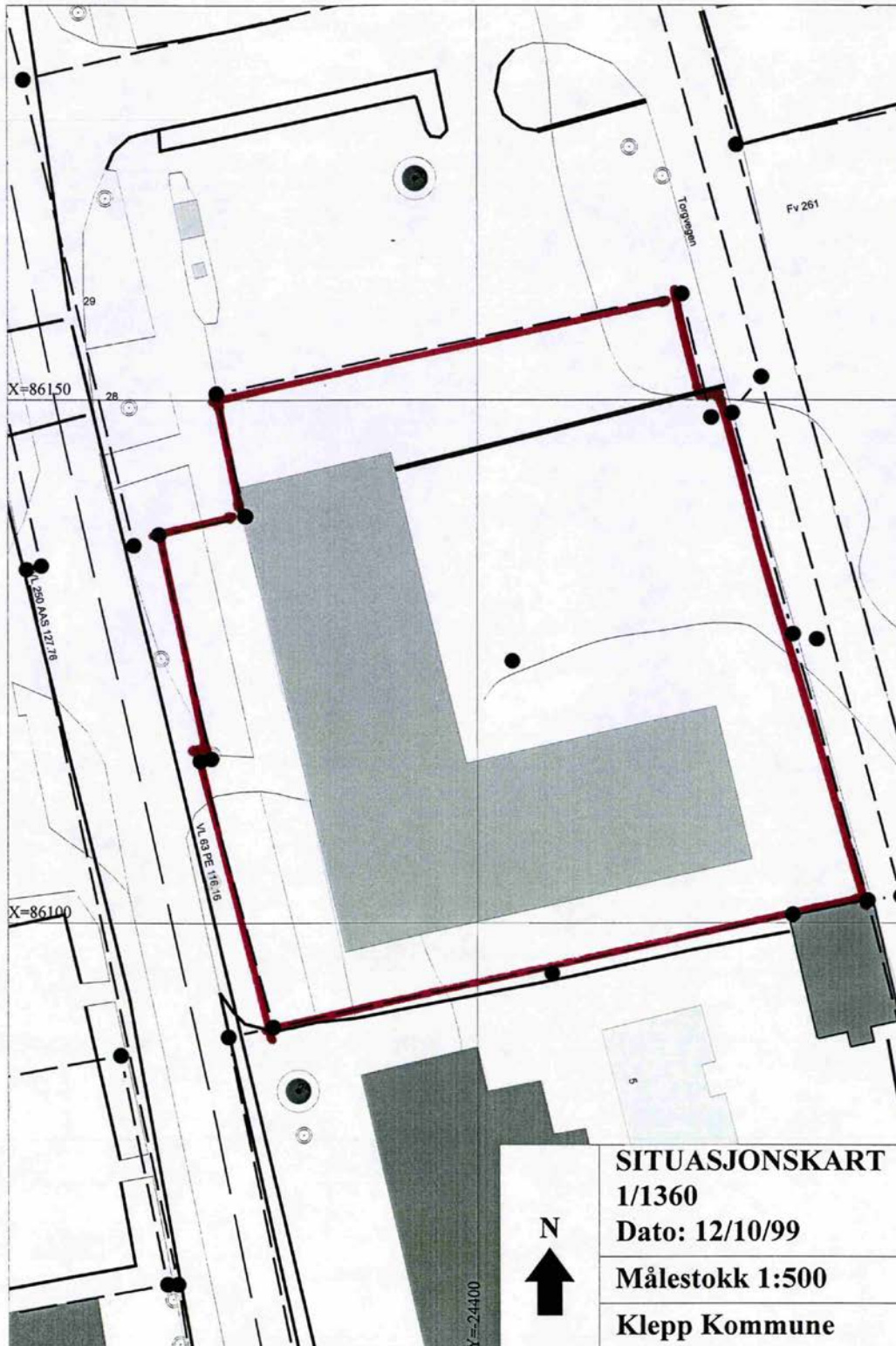








Side 34





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 1360, Seksjonsnr 20	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	204 Kleppe
Veiadresse:	Jærvegen 537, gatenr 3500	Valgkrets:	1 Klepp
(fra bruksenhet)	4350 Kleppe	Kirkesogn:	6030801 Klepp
Oppdatert:	20.09.2013	Tettsted:	4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	19.10.1999	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	76/3 352
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 349,5 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	170347	Steinskog Kari Kornvegen 120, 4350 Kleppe	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	130745	Steinskog Hein	1/2	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	19.10.1999	Avgiver	1120/1/1360	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/1360/0/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jærvegen 537	H0404	Bolig	76,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	27.10.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 373,0	Igangset.till.:	28.10.1998
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	2 065,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 438,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	22.10.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	19142124			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				947,0	947,0				
H01				1 049,0	1 049,0				
H02	8		791,0	23,0	814,0				
H03	8		791,0	23,0	814,0				
H04	8		791,0	23,0	814,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

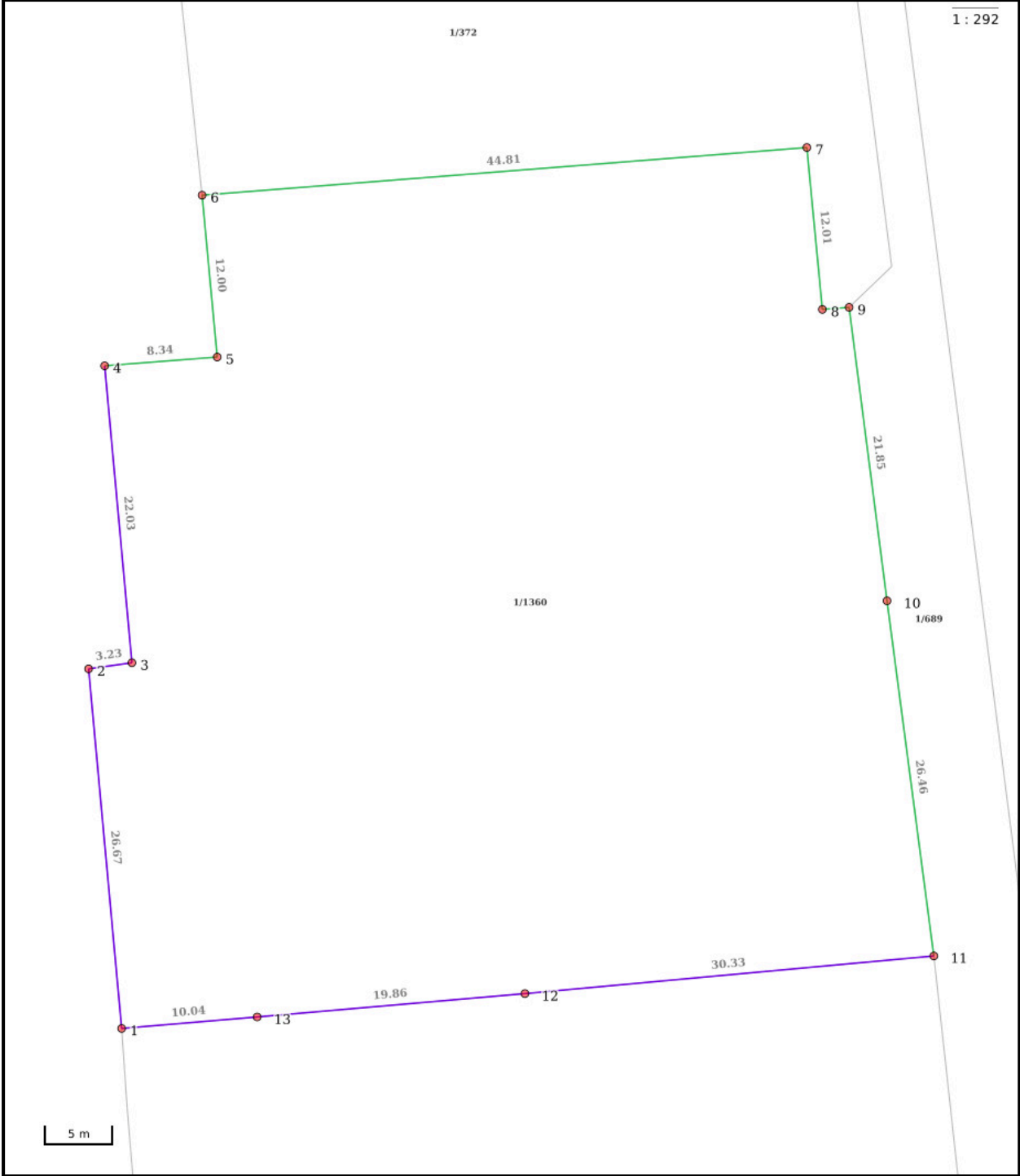
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelar |
| — Veikant | Punktreste |

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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 for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 349,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 682,13	305 152,51	26,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 519 708,36	305 147,69	3,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 519 709,09	305 150,84	22,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 730,76	305 146,87	8,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 732,15	305 155,09	12,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 743,95	305 152,90	44,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 751,46	305 197,08	12,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 739,66	305 199,29	1,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 519 739,99	305 201,25	21,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 519 718,66	305 205,98	26,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 519 692,85	305 211,78	30,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 519 687,36	305 181,95	19,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 519 683,87	305 162,40	10,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

⁽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.



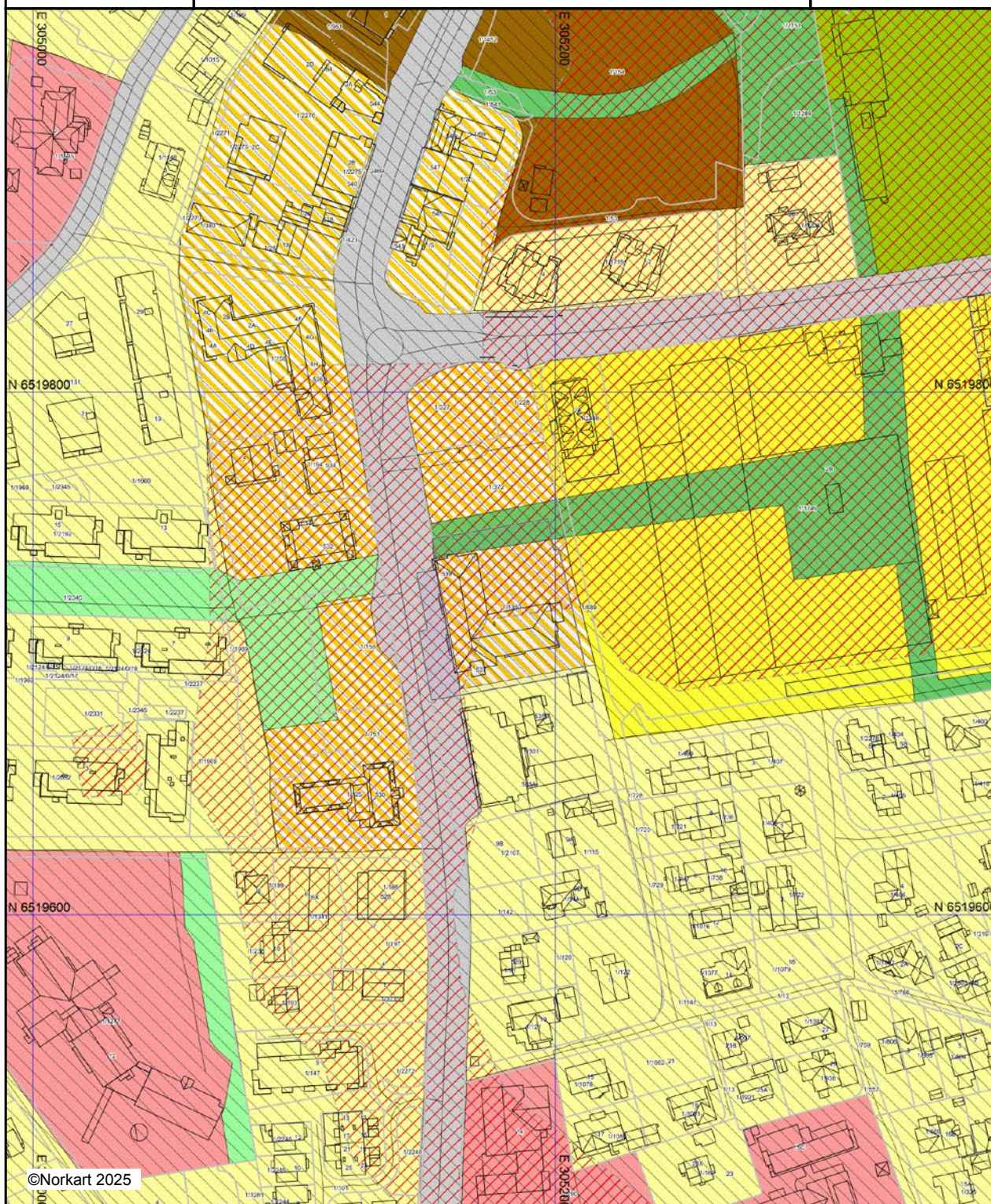
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1360/0/20
Adresse: Jærvegen 537
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privattjenesteyting - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

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

-  Turdrag - noverande
-  Turdrag - framtidig
-  Friområde - framtidig
-  Park - noverande
-  Park - framtidig

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Påskriftområdenamn



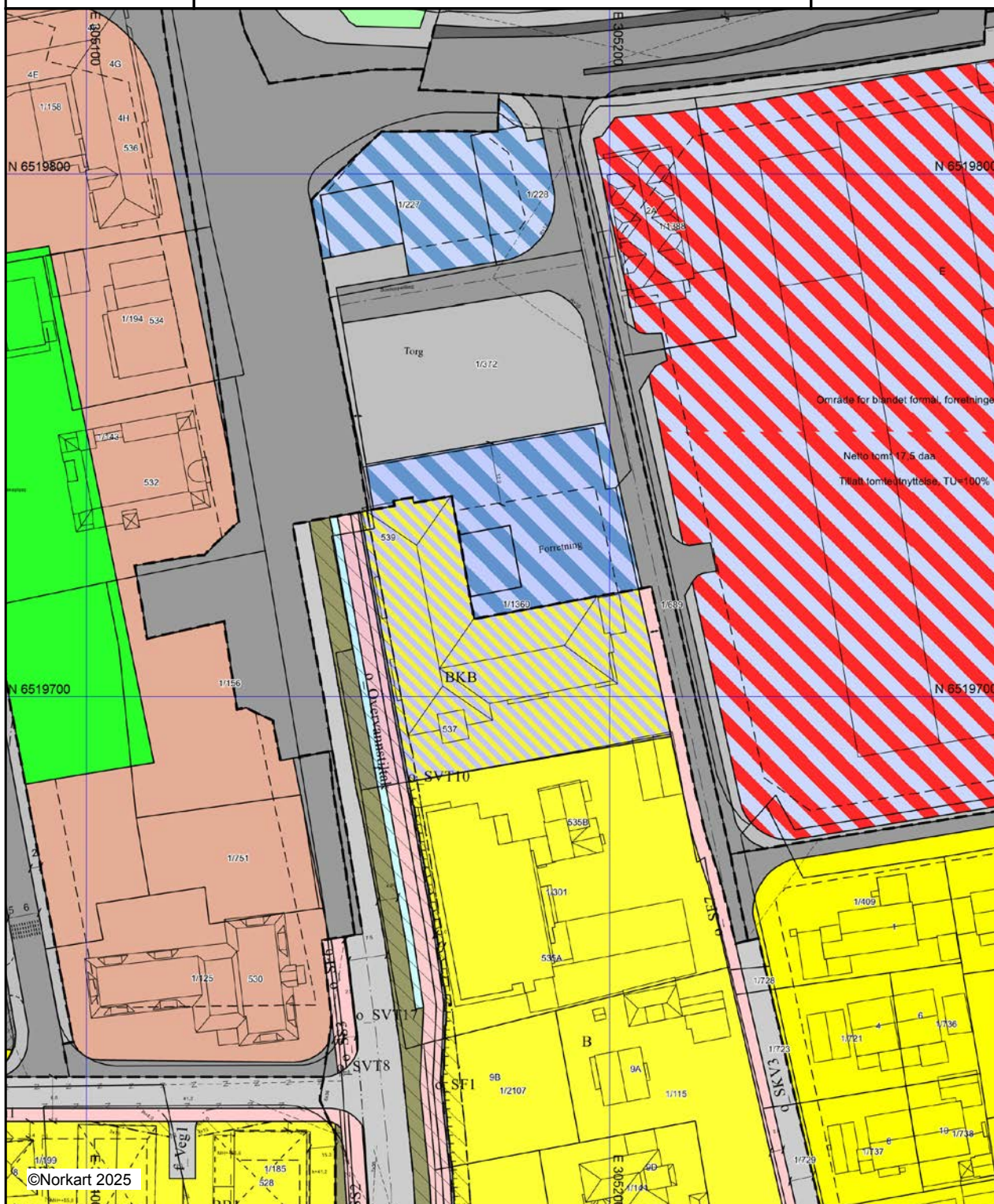
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1360/0/20
Adresse: Jærvegen 537
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Blokkbusetnad
	Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
	Anna byggeområde
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)	
	Kjøreveg
	Anna vegggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gatetun
	Torg
	Anna trafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)	
	Friområde
	Park
	Anlegg for lek
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)	
	Frisiktsone ved veg
	Område for steinbrot og masseuttak
	Andre område for vesentlege terrenginngrep
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Anna fellesareal for fleire eigedommar
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 6)	
	Bustad/Forretning
	Forretning/Kontor
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentleg
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Bustader
	Bustader - blokker
	Tenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Leikeplass
	Bustad/forretning
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
	Veg
	Køyreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annan vegggrunn - tekniske anlegg
	Annan vegggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Friområde
	Overvannstiltak
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringssonegrense
	Angittomsyngrense
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Regulerttomtegrænse
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Byggjelinje
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje

Nr. 147 a
 PÅ LAGER: SEM & STENBERGEN A/S. DS10
 1.53

Finansdepartementets formular

Db. Nr. 1540 157
 Jæren Herredsrett
 af 25/5

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Freitag den 12.4. 1957 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Kleppe gr.nr. 1 br.nr. 129

av skyld mark 0,49 i Klepp herred.

Forretningen er forlangt av Audun Hatteland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Sven Grude og Kåre Kleppe

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte.⁴⁾

Av partene: Audun Hatteland og kjøperen Kåre Friestad

Av naboer: Ingen

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har n. en av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/5-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Utgangspunktet for den nye skiftelinje er i nedsatt stein i skifte mellom hovedbruket og br.nr.13. Herfra går skiftelinjen nordvestover og følger vestre kant av gaten mellom kvartalene 90 og 91,51,6 m.til nedsatt stein, bøyer så av i rett vinkel og går sydvesover 56 m.fram til br.nr.13.Videre skifter parsellen fram til utgangspunktet med br.nr.13 i en lengde av 76,5 m. Parsellen er i alt 1500 m² stor. Forøvrig henvises til kartskissen hvor den er avmerket i 1/1000 målestokk.

Eieren av parsellen har samme rett på adkomstveg som hovedbruket har, fram til den gamle bygdeveg til Riskjell. Hovedbruket har rett på adkomstveg over parsellen langs skifte med br.nr.13.

Gjerdeplikten i den nye skiftelinje hviler på parsellen. Gjerdeplikten mot naboeiendom hviler også på parsellen, der hvor det tidligere har hvilt på hovedbruket.

Vedtas

Erling Braut

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 öre

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 48 öre De n fraskilte del er gitt

bruksnavn: Fritun

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Erling Braut skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Erling Braut
Sam Eriksen *Hanne Klykke*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

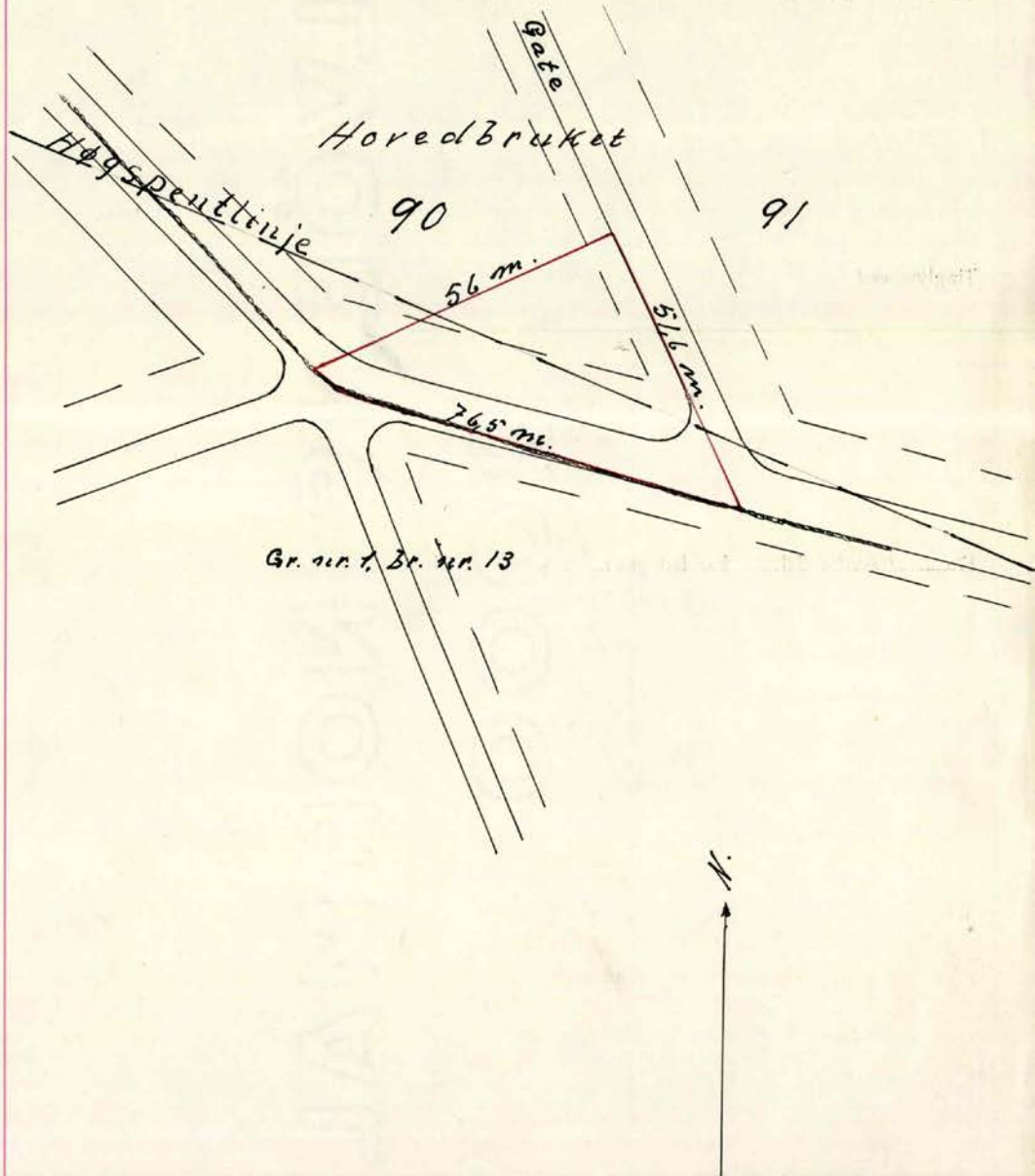
Erling Braut

¹⁾ Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 2/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. av gr.nr. 1 br.nr. 129
(eiendommens navn) i Klepp



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

De.....fraskilte del.....har fått gr.nr. 1.....br.nr. 219.....

Overenskomst.Ob. Nr. 1434 18 56
Klepp Byggningsråd
df 12/5

Undertegnede Ester Stangeland, eier av g.nr. 1,
b.nr. ~~150~~ ¹⁴⁷³ ~~og~~ 150, og herr Audun Hatteland eier av g.nr. 1,
^{Minnhællingen}
b.nr. 129, søker hermed om dispensasjon fra bygningslovens
vedtekter vedr. bygg på naboeiendommer.

Bygningen det gjelder er garasjer med en felles
vegg, som står på grenselinjen mellom dei to eiendommer.

Undertegnede forplikter seg hermed gjensidig å
flytte sine bygg hvis noen av partene forlanger det, uten
utlegg for naboen. Overenskomsten kan tinglyses som hefte
i brukene.

Kleppe den 26 april 1956.

Som vitner.

Ola Mossige
Ramvig Mossige.

Ester Stangeland
Audun Hatteland.

I møte 3/5 1956 er gitt dispensasjon fra
reguleringsvedtektene på de vilkår at overenskomsten
blir tinglyst som hefte på brukene.

Klepp Byggningsråd den 7/5 1956

Erving Ræis

Sammenføyert med bnr. 1360, 25.05.1998.

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM & STENERSSEN A/S ØSLØ
1-53

Finansdepartementets formular

Db. Nr. 1104 56 af 1/4
1956 Herredrett

Henvisning:

J.nr.

Kart.

Tekst.

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirsdag den 27/3 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Kleppe gr.nr. 1 br.nr. 129 av skyld mark 0,50 i Klepp herred. Forretningen er forlangt av Audun Hatteland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Kåre Kleppe og Wilh. Andersen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte.⁴⁾

Av partene: Audun Hatteland selger og
Norleif Skretting kjøper

Av naboer:

Over de 11 del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N."

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Den fraskilte parsell ligger i det regulerte strøk på Kleppe i kvartal nr. 16 på reguleringskartet. Utgangspunktet for den nye skiftelinje er i nordvestre hjørne av gr. nr. 1, br. nr. 178. Herfra går skiftelinjen nordvestover langs austsiden av den projekteerte gate 31,7 m. fram til nedsatt stein, bøyer så av i rett vinkel og går nordaustover 31,7 m. til nedsatt stein, bøyer så igjenn av i rett vinkel og går sydaustover 31,7 m. fram til gr. nr. 1, br. nr. 178 hvor der er nedsatt stein. Videre skifter parsellen fram til utgangspunktet med br. nr. 178 i en lengde av 31,7 m. Parsellen er ialt 1000 m.² stor. Forøvrig henvises til kartskissen hvor den er avmerkt med rødt i 1/1000 målestokk.

Parsellen har adkomstveg fram til den gamle bygdeveg som går oppover til Riskjell i projektert gate, mot at den overtar en passende del av vedlikeholdet på det stykke naboene har vegrett. Gjerdeplikten i den nye skiftelinje hviler på parsellen.

Vedtas.

Erling Braut

Parsellen skal anvendes til:¹⁾

Byggetomt.

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til 1 öre.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 49 öre Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn:²⁾ Nordtun.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Erling Braut skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Erling Braut

Will. Andersen

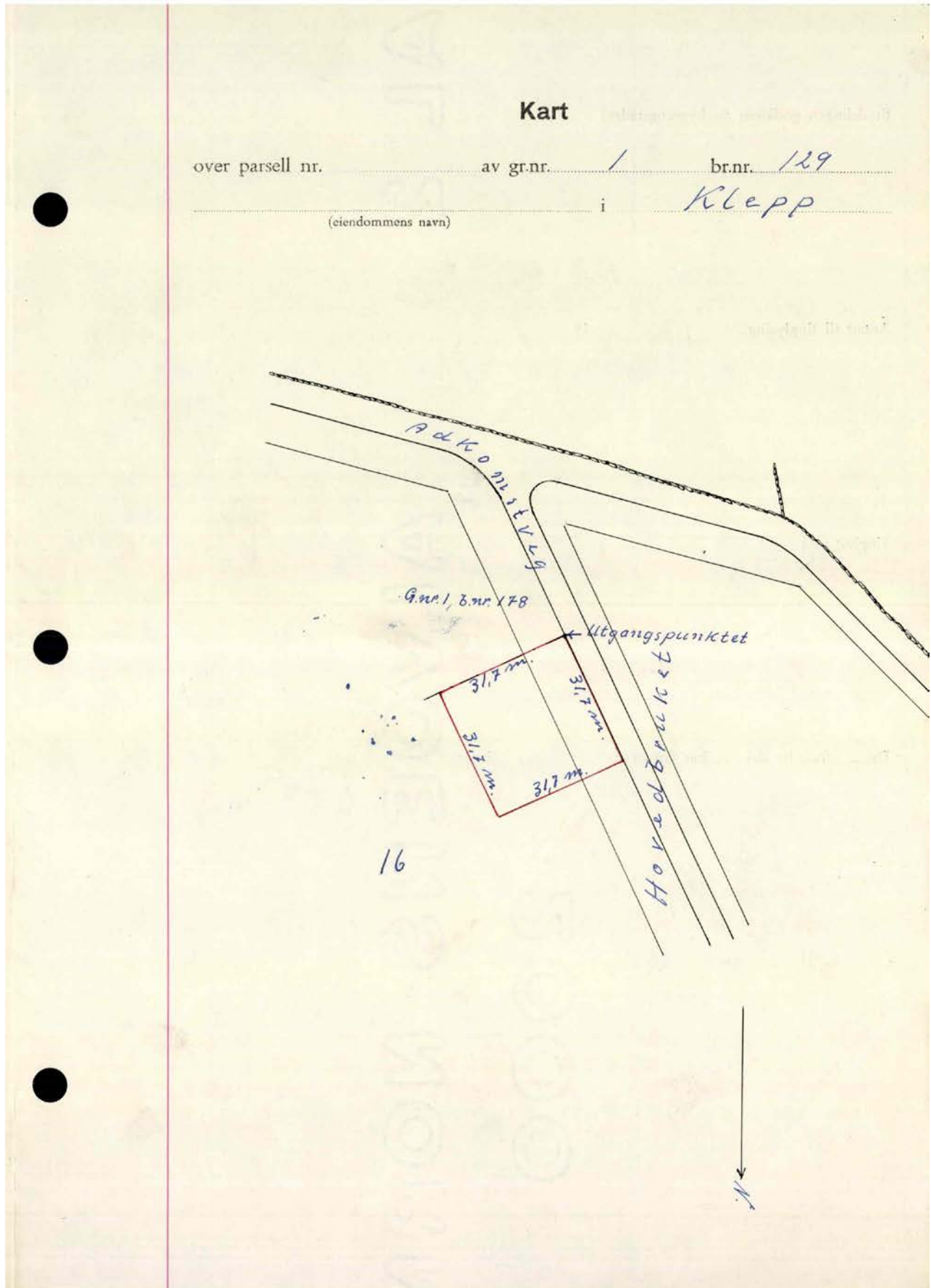
Kaare Kleppe

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Erling Braut

¹⁾ Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).





Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

De.....fraskilte del.....har fått gr.nr. /.....br.nr. 213.....

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STEVENSEN % OSLO
11-54.

DB. Nr.

3844 1955

47/13
12

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Audun Hatteland

født 7/11 1912
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Klepp Kommune

født ---
(Datum og årstall)min ~~sin~~ eiendom Skuletomta

g.nr. 1 br.nr. 212 av skyld mk. o, lo i Klepp herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 39.524,62 - kronertrettinitusen-
femhundretjuefire 62/100~~som er ordret på ordret måte.~~

Kjøpesummen ordres på følgende måte:

Kr. 13.174,62 betales i desember måned 1955.

" 13.175,- " januar " 1956,

" 13.175,- " januar " 1957.

Tilsammen kr. 39.524,62

1. Selgeren plikter å få avlest alle heftelser på den solgte parsell før siste termin av kjøpesummen blir utbetalt.
2. Selgeren har bruksrett på en 4 m. bred gardsveg over parsellen, langs skifte med b.nr. 131 og 158. Vegen må skilles fra parsellen med et nettinggjerde som selgeren må bekoste og vedlikeholde.

Denne vegrett kan ikke overdras til andre enn eieren av hovedbruket og den faller bort når gaten mellom kvartalene



nr. 80, 81 og 78 blir åpnet fram til hovedbruket

slik som det nå er.

3. Kjøperen bærer alle hjemmelsonkostninger.

Kleppe, den 12. desember 1955.

Audun Hatteland
(Utsedfrens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at Audun Hatteland
har underskrevet dokumentet i vårt | ~~mit~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Bracing Raul *Karta Brant*

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Kleppe, den 12. des. 1955.

Til vitterlighet:

1. *Bracing Raul*
2. *Karta Brant*

Lona Hatteland

1) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 147 a.
Påtegning
SEM & STENHEDEN 1/4, OSLO
3-48.

Finansdepartementets formular

Avskrift
til innføring i grunnboken.

1372 dagboknr 240, 1951

Henvisning:
J.nr.
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Man dag den 15. 1. 1951. ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Kleppe gr.nr. 1 br.nr. 129 av skyld mark 0,65 i Klepp herred Forretningen er forlangt av Audun Hatteland

.....
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Karl Anda og N. Skjerping.

.....
Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

.....
Ved forretningen møtte:⁴⁾ Ingen
Av partene:

.....
Av naboer: Ingen

.....
Over de 1 del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

.....

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/1 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varslet er gitt dem.
⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Den fraskilte parsell ligger i det regulerte strøk på Kleppe i kvartal nr. 91. Utgangspunktet for den nye skiftelinje finnes ved å måle fra sydvestre hjørne av b.nr. 165 vestover langs skifte med b.nr. 13 40 meter. Herfra går skiftelinjen nordover i midtlinjen av gaten mellom kvartalene 90 og 91 47 meter til nedsatt stein, bøyer så av i rett vinkel og går austover 39 meter til nedsatt stein, og fra dette punkt går den sydover til nordvestre hjørne av b.nr. 165. Videre følger den skifte med b.nr. 165 og 13 fram til utgangspunktet. Parsellen er ialt 2000 m² stor. Forøvrig henvises til kartskissen. Parsellen har samme vegrett som hovedbruket over b.nr. 1 og 165 mot at den overtar en passende del av vedlikeholdet. Hovedbruket har vegrett over parsellen på de steder som er utlagt til gate. Parsellen overtar gjerdeplikten i den nye skiftelinje og av nabogjerder hvor det tidligere påhvilte hovedbruket. På kartskissen er parsellen avmerket med rødt. *W. Skjerpung* *Erling Braut*

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 3 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,62 M Den fraskilte del er gitt bruksnavn: Djöseland

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitneses vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Erling Braut skal besørge

forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen slutter.

Erling Braut
W. Skjerpung *Karl Brund*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

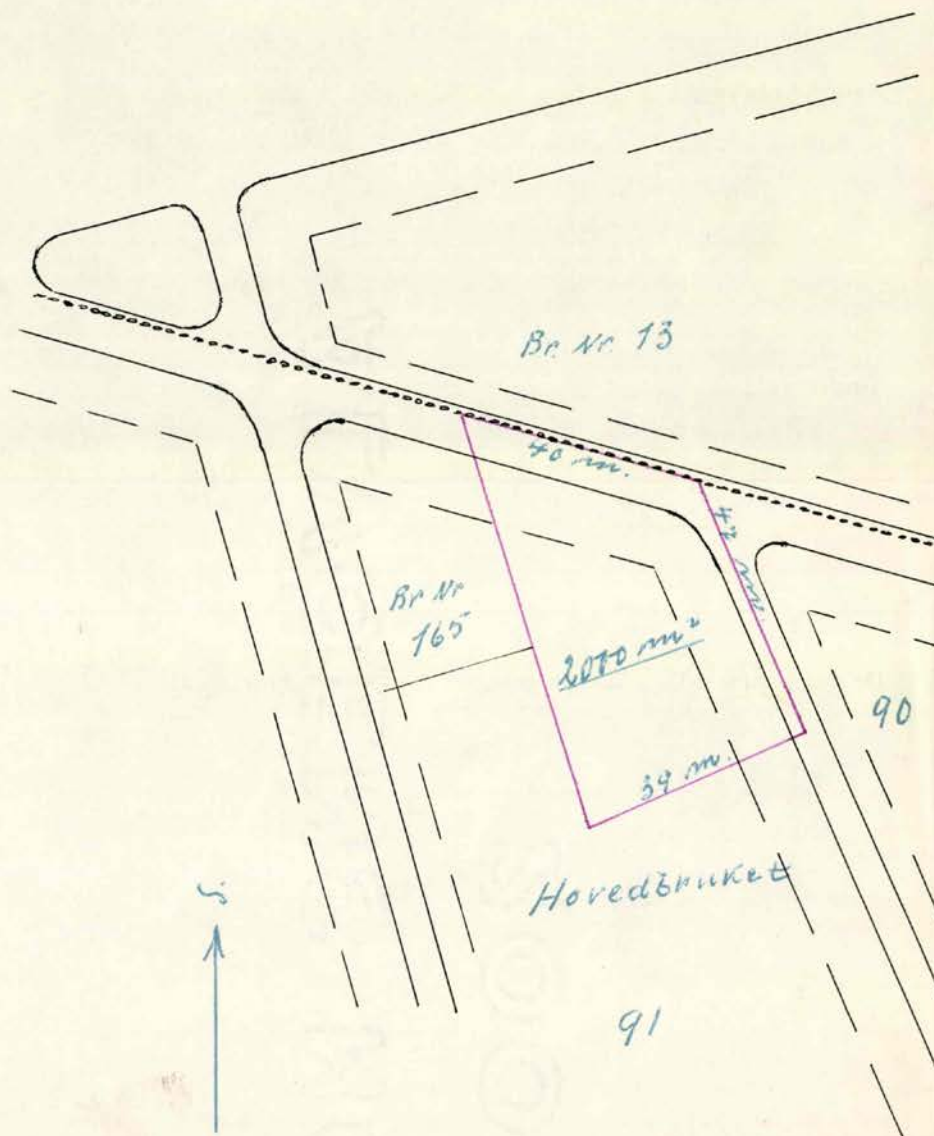
Erling Braut

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 2/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsel nr. av gr.nr. 1 br.nr. 129
..... i Klepp
(eiendommens navn).



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

De.....fraskilte del.....har fått gr.nr.br.nr. 178 ✓

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1942, Astaref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0083

Nr. 859 a.
F. 2. 1942
SEM & STENHOLM A/S, OSLO
11-41.

Dt. 31/2 dagbok nr. 3715 1942.

Avskrift.
Godkjent til innføring i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Iys dag den 1/12 1942 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kleppe
g.nr. 1 br.nr. 1 av skyld mark 2,84: Klepp
herred. Forretningen er forlangt av Berge Hattelands dødsbo

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt deit.¹⁾

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ^{alle} følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Dine Hatteland, enkja etter Berge Hatteland, Ole Bryne, verja for barni etter Berge Hatteland og Audun Hatteland, kjiparn av parsellen. Andre var ikke ^{varde} møtte.
Mennene valgte til formann Arling Brunes

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Mot naboeiendommene er det fyrr tydelige skifte. Fra hovedbruket er parsellen skilt ved ei linje som går slik:

Utgangspunktet finner ein ved å måle fra riksvegen Storranger - Ekersrud 141 m langs veggen til kyrkja til ein nedsett skiftestein. Herfra går skiftelinja mot sud 65,4 m til nedsett skiftes tein.

- ¹⁾ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- ⁴⁾ Så skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Summen-egyet med br. 1360, 25.05.1948

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1942, Astarref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0083

Her vinklar lina og går mot aust 121 m
til nedsett skiftestein på vestsida av riks-
vegen. Så fylt skiftet riksvegen endetter
61,7 m. til nedsett skiftestein. Her vinklar
lina att og går over veggen og vidare aust-
etter 181 m til nedsett skiftestein i eit
steingjerde. Her vinklar lina att og fylt
steingjerdet mot end ~~61,7~~ m. til skiftet
mot utmarka. Her vinklar lina att og
fylt utmarks skiftet austetter 15 m. til
nedsett skiftestein. Her vinklar lina og
går mot sud 145 m. til nedsett skifte-
stein i skifteggjerdet mot Enevold Kleppe.

Vegar. Parsellen har vegrett over
hovedbruket langs gjerdet mot Enevold
Kleppe til den "gamle prestevien". Denne
vegen skal vera 5 m. breidd med gjerdet
innsida.

Gjerdet. Parsellen har gjerdeplikt
mot hovedbruket aust for riksvegen
og mot naboegedamane i eigen utstrekning
der dette fyrr låg på hovedbruket.

Torvmyr. Parsellen skal ha ein
tridjepart av den torvmyra som bruket
no eig.

Merknad. Dette er vedteke av oss.

Dina Katteland

Olav Bryne

Anders Katteland

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1942, Astarref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0083

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? /
 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? /
 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? /
 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? /
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? /
 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? /
 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? /

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 0,80

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,04

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ ... *Danneberg*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).
³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1942, Astarref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0083

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at *formannen* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Erling Brunes G. Brude Jan Brude

Antatt til tinglysing

19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. *1* br.nr. *129.*

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1950, Astarref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0107

Nr. 147 a.
PS
SEM & STENHOLMEN YL OSLO
3-45

Finansdepartementets formular

Avskrift
til innbetaling i grunnboken.

Dk. 30 73 dagboknr. 1891/1 19 50

Henviuing:

J.nr. _____

Kart _____

Tekst _____

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Mandag den 30. jan. 1950 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Kleppe gr.nr. 1 br.nr. 129 av skyld mark 0,75 i Klepp herred Forretningen er forlangt av Audun Hatteland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

T. Hauge og Karl Anda

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Audun Hatteland

Av naboer: Ingen

Over de 0 del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstøtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1950, Astarref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0107

Den fraskilte parsell ligger i det regulerte strøk på Kleppe i søraustre hjørne av kvartal nr. 91 på det nye reguleringskart. Mot aust ligger den inn til g.nr. 1, b.nr. 1, og mot syd ligger den inn til g.nr. 1, b.nr. 148. Mot vest og nord skifter den med hovedbruket. Parsellen er ialt 1500 m² stor. Forøvrig henvises til de mål som er anført på kartskissen. Parsellen overtar gjerdeplikten i de nye skiftelinjer og i andre gjerdar som ligger inn til den hvor det tidligere har påhvilt hovedbruket. Parsellen har samme vegrett som hovedbruket over g.nr. 1, b.nr. 1. Hovedbruket har vegrett over parsellen på de steder som er utlagt til gate. Parsellen er avmerket med rødt på kartskissen.

Vidtas
Johannes Hattestad

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt.
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,02 M
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,73 M Den fraskilte del er gitt
bruksnavn: Nesheim.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssejef Erling Braut skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Erling Braut
Johannes Hattestad

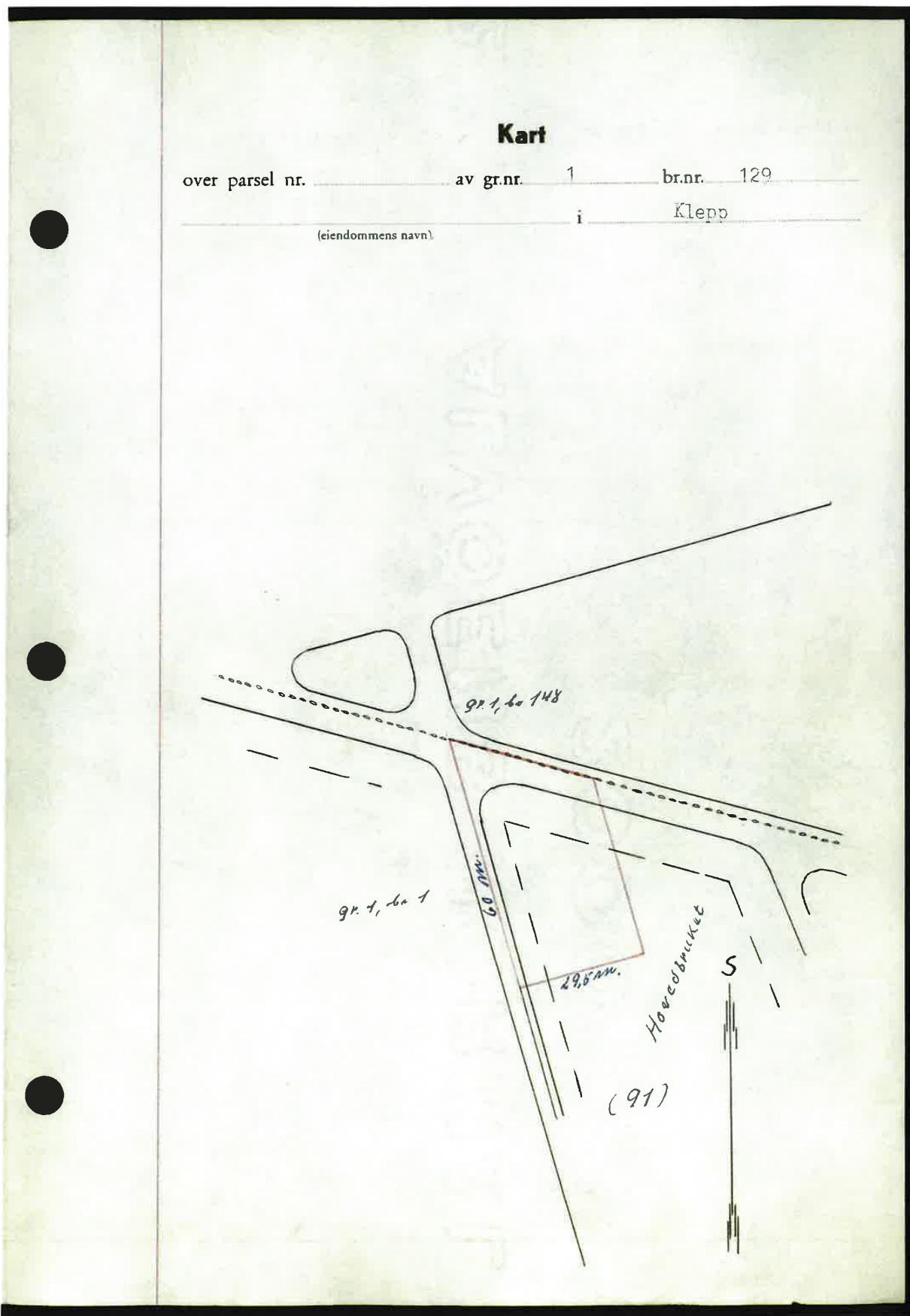
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Erling Braut

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2, 1923 nr. 2 § 21).

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1950, Astarref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0107



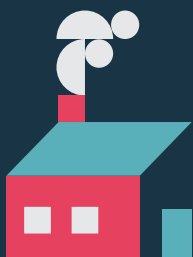
Pantebok for Jæren sorenskriveri 1950, Astoref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0107

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing _____ 19 _____

Tinglyst ved

De _____ fraskilte del _____ har fått gr.nr. 1. br.nr. 165.



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jærvegen 537, H0404
4350 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre