



aktiv.

Vesleforen 29, 4353 KLEPP STASJON

Lekker 3-roms endeilighet med flott standard. Påkostet kjøkken. Solrik uteplass. Parkeringsplass m/el-billader.



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Felleskostn.: Kr 2 474,-
Selger: Birgitte Severson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 1190.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 806
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1403260082

Lækker 3-roms endeleilighet med flott standard. Påkostet kjøkken. Solrik uteplass.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim har gleden av å presentere Vesleforen 29 for salg.

En lekker endeleilighet i 1.etg med solrik terrasse. Leiligheten byr på fine kvaliteter og en praktisk planløsning. Her ligger man fint til i et nyetablert boligfelt.

Innhold

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

Utvendig sportsbod

Fast parkeringsplass med el-billader.

Kort fortalt:

- Nyere 3-roms leilighet med 2 soverom.
- Varnekabler i gang, bad og vaskerom
- God plansløsning
- Utstrakt bruk av plisségardiner for solskjerming.
- Påkostet kjøkken fra Sigdal
- Flislagt bad
- Separat vaskerom.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1190.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte parkeringsarealer.

Beliggenhet

Vesleforen er et nyetablet område med sentral beliggenhet.

Gode skole- og barnehage tilbud med blant annet Orstad skole(1-10 kl.), Orstad naturbarnehage og Ormadalen barnehage.

Dagligvarebutikken Coop Extra på Orstad er en ny og stor butikk, hvor det er søndagsåpent.

Nærhet til fritidsaktiviteter i Orstad idrettslag, Frøyland idrettslag og Orstad BMX.

En kort gåtur til Frøylandsvatnet, en populær gangsti som fører til Midgardsormen.

Gode bussforbindelser, og nærhet til togstoppet Øksnevadporten. Både buss og tog går hver halvtime i ukedagene.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Nyere boligområde bestående stort sett av rekkehus, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 -50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord/levegg, litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

-Terrasse tilbygget av eiers far i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

Merknad:

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall.

Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Ledningsnett

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

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

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

VINDUER

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å hindre videre anbefales det overflatebehandling. Dette faller normal sett inn under sameiets ansvar og plikter.

Det registreres noe krakelig og avskalling på deler av utvendig overflater.

Enkelte glasslister fremstår med mindre avvik og bør justeres for optimal innfesting og tetthet.

OVERFLATER

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

Merknad:

-Det registreres stedvis mindre gliper i overgang mellom parkett og gulvlist. Dette vurderes å være relatert til krymp/svinn i betongdekket. Forholdet anses som kosmetisk, og det vurderes ikke å være behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe skadet parkett i/og omliggende garderobeskap i entre. Eier opplyser at dette skyldes tildekking av beskyttelse belegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling av parkett på befaringsdagen, ingen umiddelbar behov for tiltak.

BAD: OVERFLATER GULV

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall fra dør til nedsenk er mindre en referansenivået. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes ikke som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet. Noe mindre vannansamling i hjørne i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel, ingen behov for tiltak.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Forhold som har fått TG IU:

TILLIGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger kontrollerklæring med sluttrapport, samt det er fremvist faktura for utførende murer.

VASKEROM

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger kontrollerklæring med sluttrapport, samt det er fremvist faktura for utførende murer.

Innhold

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

Utvendig sportsbod

Fast parkeringsplass med el-billader.

Innbo og løsøre

Lysekrone over stuebord medfølger ikke.

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.

Hvitevarer

Dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/Fiber

Parkering

Biloppstillingsplass for 1 stk. bil på sameiets tomt. Sameiet disponerer 8 parkeringsplasser og gjesteparkering. Sameiet har fordelt og nummerert parkeringsplassene. Det er el-bil lader montert på tildelt parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring , polisenummer SP0004824863

Diverse

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Varmekonvektor i stue

Varmekabler i gang, bad og vaskerom

Informasjon om strømforbruk

Selger har 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

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 795 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 798 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 526 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 var totalt kr. 9.526,-

I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1.termin 2025 med forfall 15. april er på kr. 4.874,- Avgift for 2.termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr. 4.652,-

Vannmåler er installert og de kommunale avgiftene beregnes etter forbruk.

Formuesverdi primærbolig

Kr 926 294 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 705 176 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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).

Velforening

Pliktig medlemskap i Orstad Velforening.

Tilbud om 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

70/532

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 1750,-

Velforeningskontingent kr. 125,-

TV/Internett kr. 599,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 474

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Orstad Bk4

Organisasjonsnummer

927553953

Om sameiet

- lavblokk i 2 etasjer
- 8 leiligheter
- alle har egen inngang og dermed eget gatenummer
- kommunale avgifter sendes direkte til hver enkelt seksjon
- pr september 2021 - ikke eiendomsskatt i Klepp kommune
- vedtekter
- TV/internett - sameiet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd - kontakt eier/styret for mer informasjon
- parkering på tildelt plass utenfor blokken
- alle seksjonene har egen tildelt bod i bodanlegg
- pliktig medlemsskap i Orstad Velforening - starter opp ca 2023
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Info hentet fra Innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet: Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter.

Arrangementer:

- Dugnad sommer 2024

Styre har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Oppmerking av parkeringsplasser

HMS-Arbeid

- Egenkontroll av bygning

Styrets planer fremover

- Brannøvelse og risikovurdering iht. HMS plan

- Dugnad 2025

Sameiet Orstad BK4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003655273.

Styret ser på muligheten til å bytte forsikringsavtale.

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 806, seksjonsnummer 1 i Klepp kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.06.2021.

Del av terrassen er bygget på sameiets tomt. Dette har selger fått aksept fra sameiet til å gjøre.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Adgang til utleie

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

Tinglyste rettigheter og heftelser

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

1120/9/806/1: 27.11.2000 - Dokumentnr: 9204 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Klepp handelslag og Orstad legesenter

Gjelder en del av eiend. Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1120 Gnr:9 Bnr:806

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2021 - Dokumentnr: 658270 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/532

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål:

Reguleringsplan PlanID 3510

Detaljregulering Orstad felt B1.

Vedtatt 18.06.2018.

Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen.
Ikrafttredelse 27.03.2023.

Delareal: 1191 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 206 kvm.
KPHensynsonenavn: H320
KPFare: Flomfare

Området er under utviklig så bygging i området må påregnes.

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

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

5 200 Opplysninger fra forretningsfører

1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 900 Tilretteleggingsgebyr

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 114 850

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim

Partner / Eiendomsmegler MNEF

anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Velkommen til Vesleforen 29

Presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim

Velkommen inn!

Innbydende, lysmalt gang med herlig
skyvedørgarderobe til oppbevaring.
Varmekabler i gulv,



Leiligheten er lys og lekker, med en åpen
løsning mellom stue og kjøkken





Lekkert påkostet kjøkken fra Sigdal med praktiske skap til tak. Den flotte laminat benkeplaten er også brukt som veggplate.





Kjøkkenet har mye god skap- og benkeplass og selvsagt integrerte hvitevarer. Legg også merke til den lekre skyvedøren som skiller gang og stue.



Her kan en samle vennegjengen til hyggelige sammenkomster.



Fint, innbydende hovedsoverom malt i en rolig grønnfarge. God plass til dobbeltseng og garderobe.



Soverom 2 - barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.



Dusjen har praktiske foldedører som er plassbesparende.



Praktisk vaskerom/bod



Pent, helfliset bad med vegghengt wc, dusj, og baderomsinnredning med speil. Varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Uteområdet



Terrassen er romslig med god plass til utemøbler. Her kan en nyte late, solrike dager



Fin beliggenhet på enden.





Det medfølger 1 stk. merket biloppstillingsplass med el-billader.



Hyggelig nyetablert boligområde. Velkomment til visning!

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vesleforen 29 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 9, bnr. 806, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1201

Referansenummer: PP2060

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

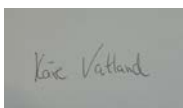
Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg som ble oppført i 2021.
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord/leveg, litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

-Terrasse tilbygget av eiers far i 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige tak har malte plater.

Merknad:

-Det registreres stedvis mindre gliper i overgang mellom parkett og gulvlist. Dette vurderes å være relatert til krymp/svinn i betongdekket. Forholdet anses som kosmetisk, og det vurderes ikke å være behov for tiltak.

Gulv på grunn av betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører, normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknad: Skyvedører behøver mindre justering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og sjekkliste murer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk innmurt med lim/sillikon, noe begrenset tilkomst for vurdering av sluk/mansjett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger kontrollerklæring med sluttrapport, samt det er fremvist faktura for utførende murer.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og sjekkliste murer.

Veggene har fliser/malte strier. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk innmurt med lim/sillikon, noe begrenset tilkomst for vurdering av sluk/mansjett.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, benk, bereder, stoppekran, vannmåler, og fordeler skap for vann.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger kontrollerklæring med sluttrapport, samt det er fremvist faktura for utførende murer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med svarte glatte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Generell info:

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Merknad:

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å

være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Ledningsnett

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.

Leiligheten er utstyrt med vannbåren oppvarming. Fordelerskap med sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar og styringsenhet er plassert i vaskerom.

Det er opplyst at det ble utført service på ekspansjonskar og varmeanlegg i 2025 av Orstad Rør AS.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vannbåren oppvarming i leiligheten, med opplyst gulvvarme og konvektor. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjon og fordelt via fordelerskap.

Det ble ikke registrert avvik eller synlige lekkasjer på befaringdagen.

Merknad:

Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre oversikt, regulering og fremtidig service/feilsøking.

El- anlegget hovedsakelig fra byggeåret, oppgradert med el-bil lader i 2025. Samsvarserklæringer fremvist.

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

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

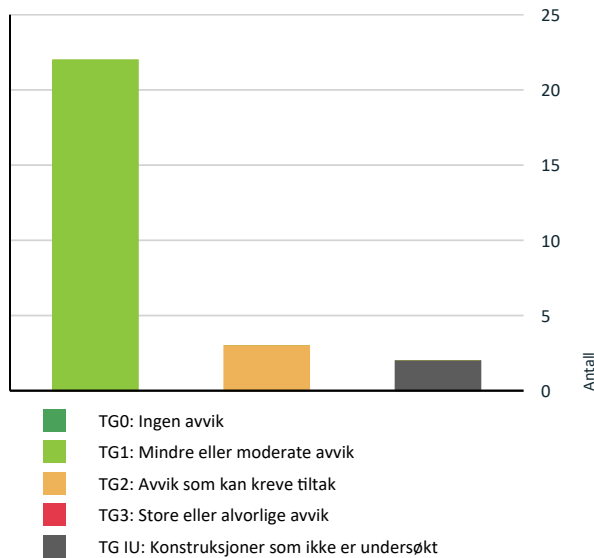
[Gå til side](#)

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres noe krakelig og avskalling på deler av utvendig overflater.
Enkelte glasslister fremstår med mindre avvik og bør justeres for optimal innfesting og tetthet.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe skadet parkett i/og omliggende garderobeskap i entre. Eier opplyser at dette skyldes tildekking av beskyttelse belegg.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall fra dør til nedsenk er mindre en referansenivået. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes ikke som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.

Noe mindre vannansamling i hjørne i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres noe krakelig og avskalling på deler av utvendig overflater.

Enkelte glasslister fremstår med mindre avvik og bør justeres for optimal innfesting og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

For å hindre videre anbefales det overflatebehandling. Dette faller normal sett inn under sameiets ansvar og plikter.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

-Terrasse tilbygget av eiers far i 2022.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Merknad:

-Det registreres stedvis mindre gliper i overgang mellom parkett og gulvlist. Dette vurderes å være relatert til krymp/svinn i betongdekket. Forholdet anses som kosmetisk, og det vurderes ikke å være behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

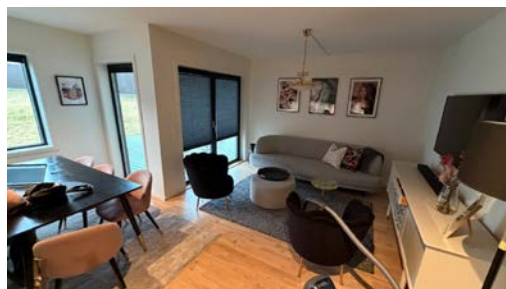
Det registreres noe skadet parkett i/og omliggende garderobeskap i entre. Eier opplyser at dette skyldes tildekking av beskyttelse belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling av parkett på befaringsdagen, ingen umiddelbar behov for tiltak.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknad: Skyvedører behøver mindre justering.



TG 1 Andre innvendige forhold

Opplysning gitt i egenerklæring:
2025-Anticimex
"Det ble lagt ut midler som forebygger for skjeggkre i alle leiligheter i sameiet."

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og sjekkliste murer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall fra dør til nedsenk er mindre en referansenivået. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes ikke som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Noe mindre vannansamling i hjørne i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel, ingen behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk innsmurt med lim/sillikon, noe begrenset tilkomst for vurdering av sluk/mansjett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger kontrollertklæring med sluttrapport, samt det er fremvist faktura for utførende murer.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og sjekkliste murer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser/malte strier. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk innsurt med lim/sillikon, noe begrenset tilkomst for vurdering av sluk/mansjett.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, benk, bereder, stoppekran, vannmåler, og fordeler skap for vann.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger kontrollerklæring med sluttrapport, samt det er fremvist faktura for utførende murer.

KJØKKEN

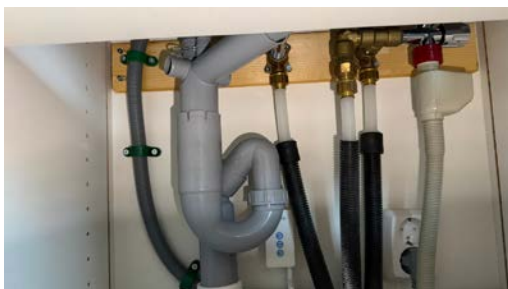
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med svarte glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Generell info:

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

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

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Leiligheten er utstyrt med vannbåren oppvarming. Fordelerskap med sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar og styringsenhet er plassert i vaskerom. Det er opplyst at det ble utført service på ekspansjonskar og varmeanlegg i 2025 av Orstad Rør AS.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming i leiligheten, med opplyst gulvvarme og konvektor. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjon og fordelt via fordelerskap. Det ble ikke registrert avvik eller synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Merknad:

Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre oversikt, regulering og fremtidig service/feilsøking.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El- anlegget hovedsakelig fra byggeåret, oppgradert med el-bil lader i 2025. Samsvarserklæringer fremvist.

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

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.

2021

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-bil lader montert i 2025.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Merknader:

-iring/avskalling i overflate utelys.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

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

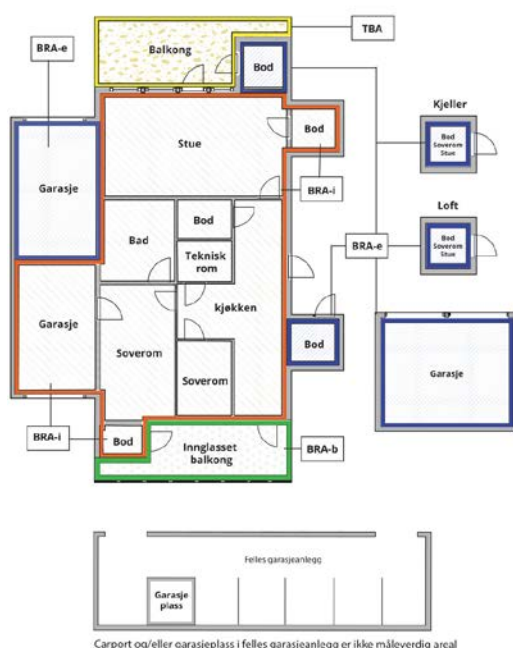
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 byggt teknisk 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)		
1. Etasje	69	5		74	32
SUM	69	5			32
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde ca 2,48m/2,28m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El- bil lader montert i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Birgitte Severson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	9	806		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Vesleforen 29							
Hjemmelshaver Severson Birgitte							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Vesleforen på Orstad i Klepp kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Birgitte Severson

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vesleforen 29

4353 Klepp Stasjon

1120-9/806/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har vært oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut midler som forebygger for skjeggkre i alle leiligheter i sameiet.



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Orstad elektro

Beskrivelse av arbeidet: Fikk installert elbil-lader.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Terrassen er utvidet av ufaglærte. Ca 5kvm.

Gulvet i garderobe i gangen har skader. Dette er skader som mest sannsynlig oppstod etter kondens mellom gulv



og et gulvbelegg som var lagt inn i garderoben. Kondensen oppsto mest sannsynlig pga varme i gulv. Utelampe på terrasse har stygge merker. Dette er en garantisak som er i gang.



Bolig selges med boligselgerforsikring

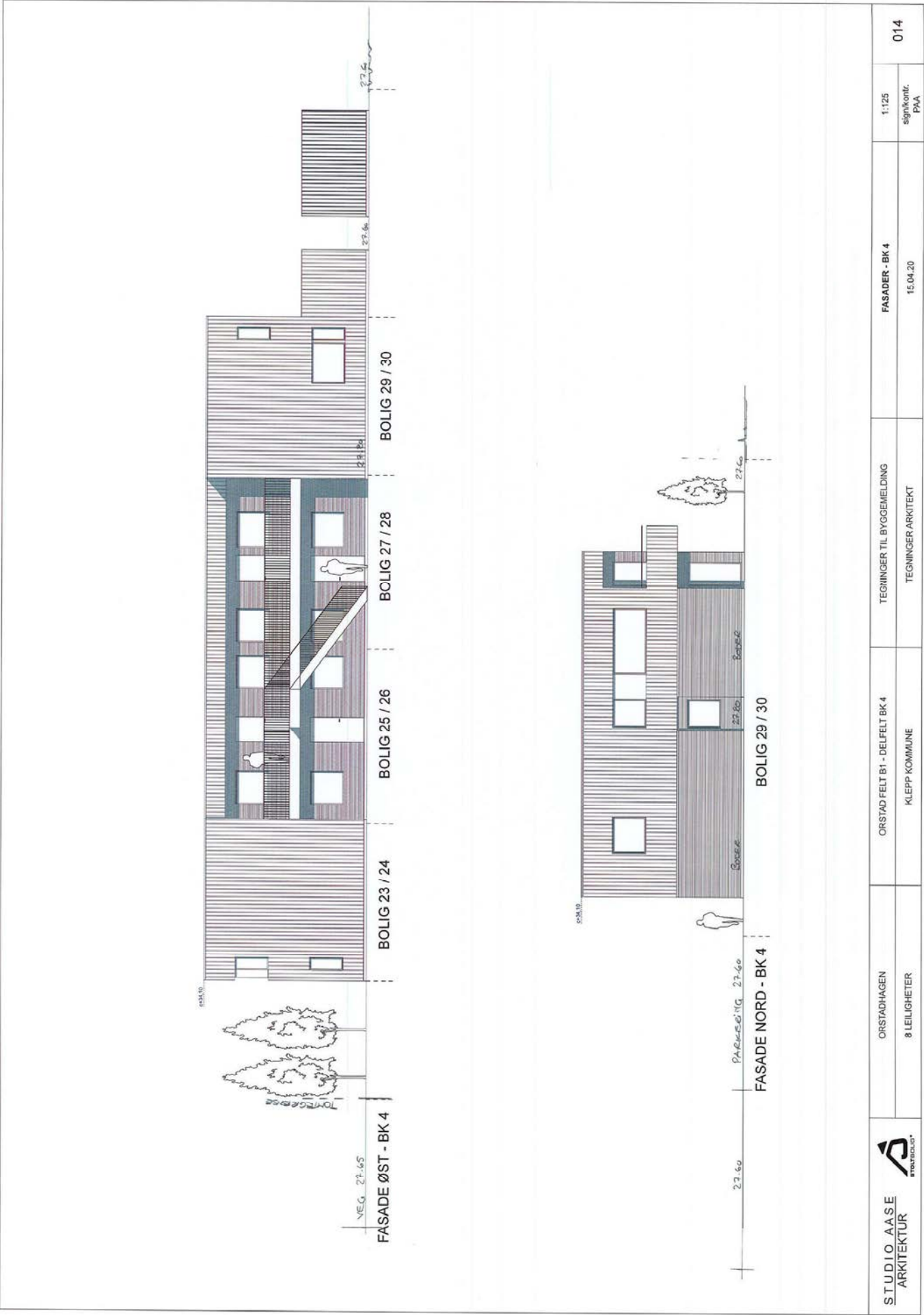
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

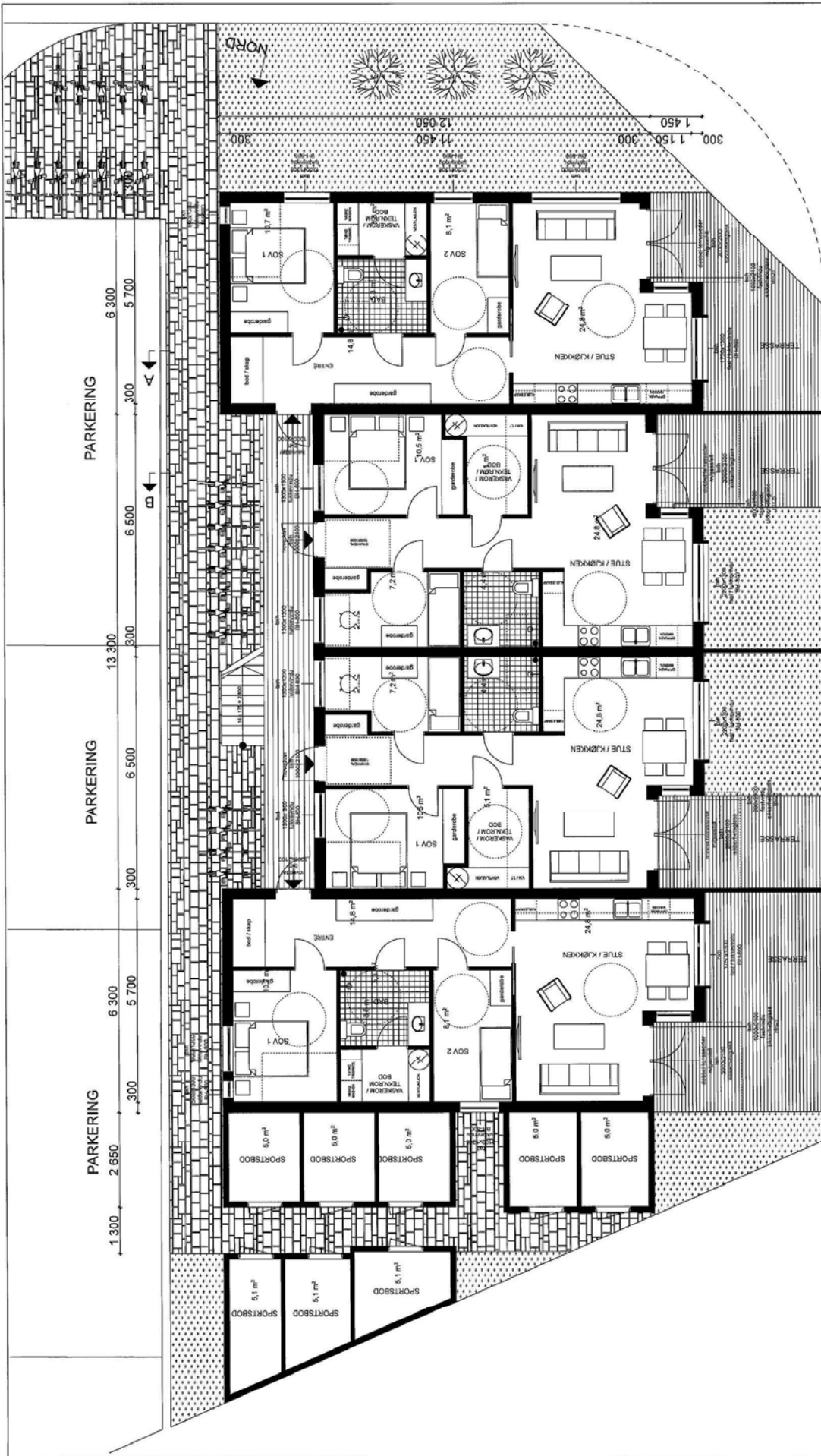
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

--





PLAN LEILIGHETER - 1. ETG - BK 4

300	5 700	300	3 150	300	6 500	300	3 600	300	3 600	300	6 500	300	2 600	300	2 600	300	3 150	300	5 700	300	300
BRA - LEILIGHETER ENDE	BRA - LEILIGHETER MIDT	BRA - LEILIGHETER MIDT	BRA - LEILIGHETER ENDE																		
BRA LEILIGHET: 69,8 m ²	BRA LEILIGHET: 63,2 m ²	BRA LEILIGHET: 63,2 m ²	BRA LEILIGHET: 69,8 m ²																		
BODER: 5,0 m ²	BODER: 5,0 m ²	BODER: 5,0 m ²	BODER: 5,0 m ²																		

STUDIO AASE ARKITEKTUR	ORSTADHAGEN	ORSTAD FELT B1 - DELFELT BK 4	TEGNER TIL BYGGEMELDING	LEILIGHETER - PLANER - 1. ETG - BK 4	1:100	011
	8 LEILIGHETER	KLEPP KOMMUNE	TEGNER ARKITEKT	15.04.20	sign.kontr. PAA	



PLAN LEILIGHETER - 2. ETG - BK 4

BRA - LEILIGHETER ENDE	BRA - LEILIGHETER MIDT	BRA - LEILIGHETER MIDT	BRA - LEILIGHETER ENDE
BRA LEILIGHET: 69,8 m ²	BRA LEILIGHET: 63,2 m ²	BRA LEILIGHET: 63,2 m ²	BRA LEILIGHET: 69,8 m ²
BODER: 5,0 m ²	BODER: 5,0 m ²	BODER: 5,0 m ²	BODER: 5,0 m ²

STUDIO AASE ARKITEKTUR	ORSTADHAGEN	ORSTAD FELT B1 - DELFELT BK 4	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	LEILIGHETER - PLANER - 2. ETG - BK 4	1:100 signkontr. PAA	011
	8 LEILIGHETER	KLEPP KOMMUNE	TEGNER ARKITEKT		15.04.20	

STOLT BOLIG AS
Folkvordveien 11
4318 SANDNES

Dykkar ref.

Vår ref.
20/01056-5

Saksbehandlar
Lene Breivik

Dato
21.06.2021

Boligbygg med 8 boenheter - 9/806 - delfelt BK4 - Orstad Bolig AS - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.06.2021. Igangsettingstillatelse er gitt 24.07.2020 i delegert sak 20/01056-1. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 06.06.2021.

Gjelder:

Byggested:

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Hele tiltaket

Vesleforen 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og 43,
4353 KLEPP STASJON

Orstad Bolig AS

Stolt Bolig AS

Vedtak:

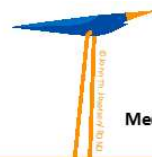
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

Vurdering:

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

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



Med blikk for alle

Klagerett:

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

Lene Breivik
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

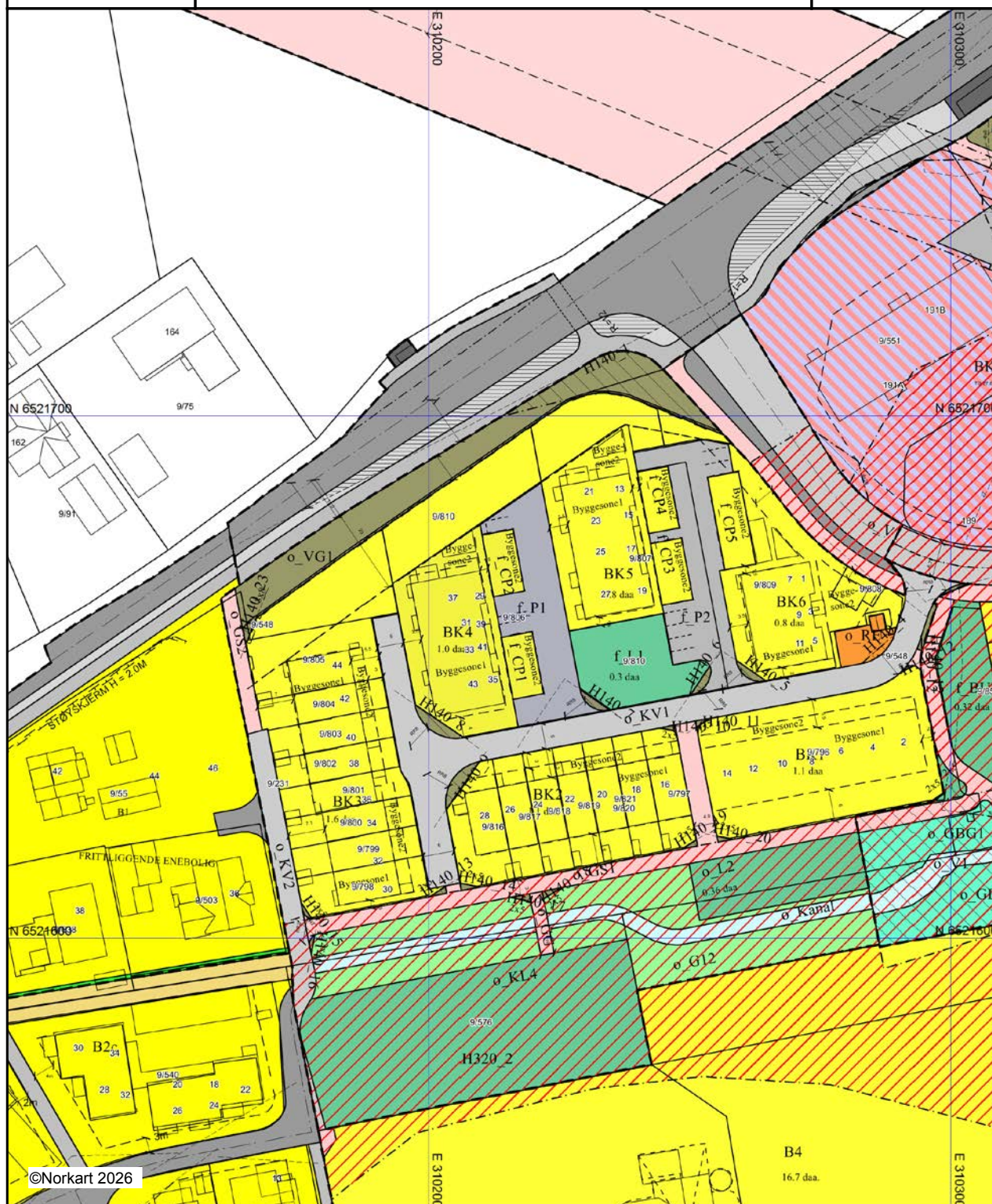
Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
ORSTAD BOLIG AS



Eigedom: 9/806/0/1
Adresse: Vesleforen 29
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)		Regulert parkeringsfelt
	Område for bustader med tilhørende anlegg		Regulert fotgjengarfelt
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd)		Regulert støyskjerm
	Kjøreveg		Bru
	Anna veggrunn		Målelinje/avstandslinje
	Gang-/sykkelveg		Avkjørsel
	Gatetun		Regulert mønretning
	Parkeringsplass		Påskrift feltnavn
	Busshaldeplass		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)		Påskrift areal
	Friområde		Påskrift bredde
	Anna friområde		Påskrift kotehøgde
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)		Påskrift plantilbehør
	Frisiktsone ved veg		Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Anna spesialområde		
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)		
	Felles avkjørsel		
	Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)		
	Unyansert formål (kun for eldre planar)		
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt		
	Grense for restriksjonsområde		
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)		
	Bustader		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Bustader - blokker		
	Garasjeanlegg for bustader-/fritidsbuseiendom		
	Vass- og avløpsanlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteopphaldsareal		
	Leikeplass		
	Gardsplass		
	Forretning/tjenesteyting		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Parkeringsplassar		
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)		
	Grøntstruktur		
	Blågrøntstruktur		
	Vegetasjonsskjerm		
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-6)		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands		
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)		
	Føresegnsområde		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008		
	Sikringssonegrense		
	Føresegnsgrense		
	Regulert høgde		
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggjegrænse		
	Planlagt buseiendom		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		

KLEPP KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Orstad felt B1, PlanID 3510

Dato: 15.05.2017

Rev: 26.10.2017

Rev: 30.04.2018

Vedteke i Klepp kommunestyre 18.06.2018, sak 47/18

§ 1 Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av rekkehus og leilighetsbygg med tilhørende ute/oppholdsarealer og parkeringsanlegg.

Området skal reguleres til følgende arealformål:

12-5 Nr.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

12-5 Nr.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn-grøntareal
- Parkeringsanlegg

12-5 Nr.3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur

12-5 Nr.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

12-6-Hensynssoner

- Frisikt
- Flomfare
- Hensyn grønnstruktur

12-7-Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde

§ 2 Krav til søknad om tiltak

§ 2.1 Teknisk plan for utearealer(utomhusplan)

Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet og forhold til nåværende og fremtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5m, belysning, beplantning, møblering og areal for lek og opphold, (f_L1 og O_L2)

parkering og avkjørsel til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Tekniske planer for utearealer (utomhus) skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 2.2 Formingsveileder

Det skal foreligge en formingsveileder som grunnlag for søknad.

Formingsveilederen skal gi retningslinjer for bygningens form, materialbruk og farger samt utstyr og elementer i de ubebygde områdene, både privat felles og offentlige.

§ 2.3 Vann og avløp

Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere offentlige veier, fortau, g/s veier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.

Teknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 2.3 Bod, levegg/gjerde

Boder, levegger/gjerde skal byggemeldes samtidig med boligene i hvert delfelt. Boder, levegger/gjerde kan bygges etter at boligene er oppført.

§ 3 Rekkefølgekrav

§ 3.01 Renovasjon

Nedgravde avfallsbeholdere, o_RE, skal være etablert før boliger innenfor planområdet tas i bruk.

§ 3.04 Lekeplass

Felles lek, f_L1 og offentlig lek o_L2 skal være opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk

§ 3.05 Vei

Offentlig kjørevei, o_KV skal være opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Offentlig gang/sykkelsti o_GS1 som grenser til boligbebyggelse skal opparbeides før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Offentlig gangveg/gangareal o_GG1, o_GG2 skal opparbeides før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

§ 3.06 Parkeringsanlegg

Felles parkeringsanlegg f_P1 skal være opparbeidet før boliger innenfor del felt BK4 kan tas i bruk.

Felles parkeringsanlegg f_P2 skal være opparbeidet før boliger innenfor del felt BK5 og BK6 kan tas i bruk.

§ 3.07 Grønnstruktur

Offentlig grønnstruktur o_G12 inklusiv kanal skal opparbeides før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.01 Universell utforming

Bepantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs. til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

All belysning og belegning på interne veier innenfor planområdet må være velegnet for bevegelses og orientershemmede.

Utemøbler innenfor planområdet skal være tilpasset brukere i alle aldersgrupper.

§ 4.02 Energi og miljø

Byggene skal minimum tilfredsstille de lover og forskrifter som gjelder på tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

§ 4.03 Belysningsarmatur

For hele planområdet skal det brukes lik gatearmatur godkjent av kommunen. Det må tas hensyn til svaksynte ved valg av belysning.

§ 4.04 Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden, T-1442.

Det skal etableres adkomstveg for anleggstrafikk.

Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

§ 4.05 Kulturminner

Dersom det under bygge og gravearbeid skulle fremkomme automatisk fredet kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturmyndighetene varsles. jf. §8.2 Kulturminneloven.

§ 4.06 Arkitektur/estetikk

Det skal være høy kvalitet på arkitektur og materialer.

Fargesetting skal være helhetlig planlagt innenfor hele planområde.

Det skal lages en formingsveileder som legges til grunn for all bygging i planområdet.

§ 4.07 Støy

Alle boliger og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting.

Støytiltak skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsareal iht. T1442.

Støyskjerming skal utføres i henhold til støyrapport. (Rapport :10665801-0-R01).

§ 4.08 Sykkelparkering

Innenfor planområdet skal det minimum etableres 3stk. sykkel parkeringsplasser per boenhet.

§ 4.09 Tekniske planer

Tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegen (på eller langs) skal sendes til Statens vegvesen for gjennomsyn.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.01 Boligbebyggelse del felt BK1, BK2, BK3 og BK4, Konsentrert småhusbebyggelse

BYA inkl. boder/takoverbygg og antall boenheter

Del felt	Maks BYA	Min. Antall boenheter
BK1	650 m2	6
BK2	650 m2	6
BK3	800 m2	7
Totalt:	2000 m2	19

Byggehøyder delfelt BK1 og BK2:

Takform	Maks gesims	Maks mønehøyde
Flatt tak	6,5m	-
Pulttak	Maks gesims mot sør 7,5m, Maks gesims mot nord 6,5 m	-
Mønt	6,5m	9m

*Alle høyder måles fra ferdig gulv i 1.etg

Byggehøyder delfelt BK3:

Takform	Maks gesims	Maks mønehøyde
Flatt tak	6,5 m	-
Pulttak	Maks gesims mot vest 7,5m, Maks gesims mot øst 6,5 m	-
Mønt	6,5 m	9m

*Alle høyder måles fra ferdig gulv i 1.etg

- Delfeltene BK1, BK2 og BK3 skal bebygges med rekkehus.
- Det skal minimum oppføres 19 boliger innenfor delfelt BK1-3.
- Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer
- Topp gulv i 1 etg. Skal minimum være 27,80.
- Boliger skal oppføres innenfor byggesone 1.
- Det tillates tak over inngangspartier.
- Balkonger/terrasser og tak over inngangsparti tillates utkraget inntil 1m ut over byggesone 1.
- Det skal oppført en utvendig bod på adkomstside og en utvendig bod på hageside.
- Boder på adkomstside kan oppføres i inntil 1. etasje innenfor byggesone 2.
- Boder på hagesiden skal ikke være større enn 3m² med en maksimal høyde på 2m og skal plasseres i henhold til illustrasjonsplanen.
- Takoverbygg, boder, terrasser, balkonger skal utformes likt for alle boliger innenfor hvert delfelt.
- Material- og fargebruk skal være gjennomgående samstemte innenfor hvert delfelt.
- Det tillates kontrasterende material- og fargebruk på delelementer.
- Alle boliger innenfor del felt BK1 og BK2 skal ha samme tak form og taktekking.
- Alle boliger innenfor del felt BK3 skal ha samme tak form og taktekking.
- Alle boliger skal ha privat uteareal mot sør eller vest på egen tomt.
- Minste private uteareal for boliger er 30 m².
- Det tillates oppført levegg med maks høyde på 1,8m på boligens hageside.
- Levegger skal ha samme utforming og uttrykk innenfor hvert delfelt.

§ 5.02 Boligbebyggelse del felt BK4, BK5 og BK6, Leilighetsbygg

BYA inkl. Bod/takoverbygg og antall boenheter

Del felt	Maks BYA	Min. Antall boenheter
BK4	600m2	8
BK5	600m2	8
BK6	500m2	6
Totalt:	1700m2	22

Byggehøyder BK5, BK6 og BK7:

Takform	Maks laveste gesims	Maks høyeste gesims
Flatt tak	-	6,5m
Pulttak	6,5m	8m

*Alle høyder måles fra ferdig gulv i 1.etg

- Delfeltene skal bebygges med leilighetsbygg.
- Det tillates oppført leilighetsbygg innenfor byggegrensen i del felt BK4, BK5 og BK6.
- Det skal minimum oppføres 22 boenheter innenfor del felt BK4-6
- Boliger kan oppføres i inntil 2 etg.
- Toppgulv i 1 etg. Skal minimum være 27,80.
- Boliger skal oppføres innenfor byggesone 1.
- Det tillates tak over inngangspartier.
- Balkonger/terrasser, trapper og tak over inngangsparti tillates utkraget inntil 1m ut over byggesone 1.
- Det tillates oppført utvendig bod.
- Boder kan oppføres i inntil 1.etg og skal oppføres innenfor byggesone 2.
- Material, fargebruk og tak form skal være gjennomgående samstemte innenfor del felt BK4, BK5 og BK6.
- Det tillates kontrasterende material- og fargebruk på delelementer.
- Alle boenheter med beliggenhet i 1 etasje skal ha privat uteareal på min. 20m2 mot sør eller vest.
- Alle boenheter med beliggenhet i 2 etasje skal ha privat terrasse på min. 6m2 mot sør eller vest.
- Det tillates oppført levegg med maks høyde på 1,8m mellom leilighetene på hagesiden.
- Levegger skal ha samme utforming og uttrykk innenfor hvert delfelt.
- Takoverbygg, boder, terrasser, balkonger skal utformes likt for alle boliger innenfor hvert delfelt.

§ 5.03 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

f_CP1, f_CP2, f_CP3, f_CP4, f_CP5 skal opparbeides som parkeringsplasser med mulighet for å bygge garasje/carport.

f_CP1, f_CP2 er felles for delfelt BK4.

f_CP3, f_CP4, er felles for delfelt BK5 og f_CP5 er felles for delfelt BK6.

Utforming av garasje/carport skal være samstemte med material og fargebruk.

Garasje/carport skal ha flatt tak med maks gesims høyde på 3 m.

Carport/garasje skal oppføres innenfor byggesone 2.

Inn og utkjørsel fra garasje/carport skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikkert.

§ 5.04 Vann og avløpsanlegg

Eksisterende vann og avløpsanlegg/pumpestasjon skal opprettholdes slik den er plassert i planområdet i dag.

§ 5.04 Renovasjon

Det skal etableres nedgravde avfallsbeholdere O_RE, som er felles for planområdet.

§ 5.05 Lekeplass

Det skal minimum oppføres en lekeplass per 25 boenheter.

Det skal etableres felles lekeplass, f_L1, på minimum 300m2 for alle boliger på planområdet.

Det skal etableres offentlig lekeplass, o_L2, på minimum 360m2.

o_KL4 Kvartalslek skal være offentlig.

Anlegg for lek skal utformes variert, med mest mulig grønn vegetasjon og skal lokaliseres slik at det er gode solforhold.

Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplass og uteområder innenfor planområdet.

Lekeplass, f_L1 skal utformes med mest mulig trafiksikker tilkomst og sikres mot biltrafikk med gjerde rundt.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.01 Kjøreveg

Det skal etableres offentlig kjøreveg, o_KV.

o_KV skal være i tråd med vegnorm for Sør- Rogaland.

§ 6.02 Gang og sykkelveg

Det skal etableres offentlig gang-/sykkelveg o_GS1

§ 6.03 Gang/gangareal

Det skal etableres offentlig gang-/gangareal o_GG

§ 6.04 Parkeringsanlegg

Det skal etableres felles parkeringsanlegg f_P1 og f_P2.

f_P1 er felles for delfelt BK4.

f_P2 er felles for delfelt BK5 og BK6.

Det skal minimum etableres 2 parkeringsplasser per boenhet på delfelt BK1-BK3, med en avkjørsel på maks 4m bredde per bolig.

Det skal minimum etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet for felt BK5-BK6.

§ 6.05 Annet vegareal

Det skal etableres annet vegareal o_VG1 mot fv.505.

Det skal etableres annet vegareal i frisisiktsoner som vist i plankartet.

Innenfor området regulert til annet vegareal, o_VG1, skal det etableres støyskjerming i henhold til rapport fra Sinus AS. (Rapport :10665801-0-R01).

§ 7 Grønnstruktur

Det skal etableres offentlig grønnstruktur, o_G12.

Grønnstruktur og kanalens utforming fastsettes i egen detaljplan som skal godkjennes av Klepp kommune.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.01 Frisikt

I område regulert til frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5m-3m over tilstøtende vegbane.

§ 8.02 Flomfare

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

§ 9 Bestemmelsesområder

§ 9.01 Bestemmelsesområde

I område regulert til bestemmelsesområde skal det ikke bygges bolig, garasje/carport eller nyttes til privat ute-oppholdsareal og parkering. Området kan brukes til fellesområde for beboere i planområdet.

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/9/806/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 25.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

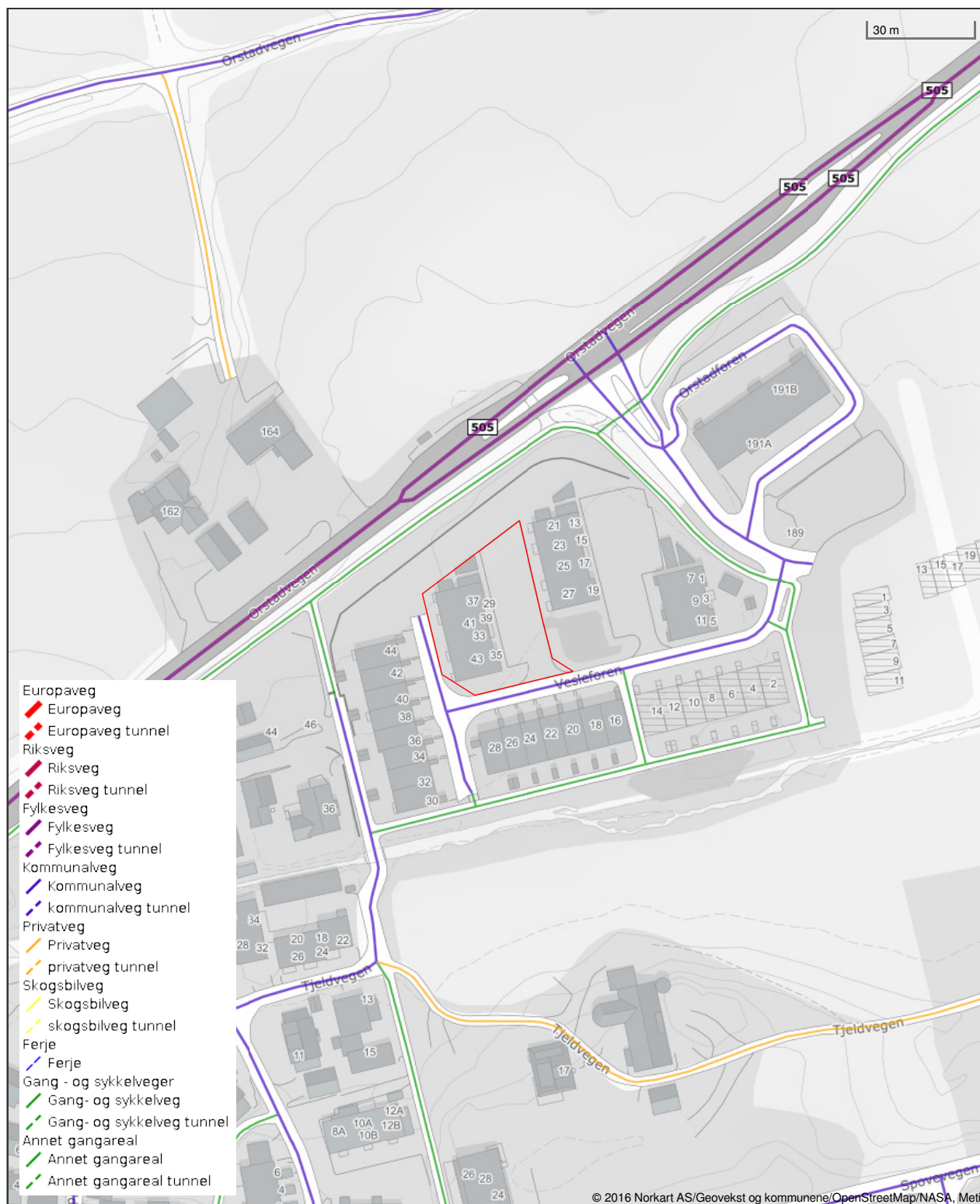
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

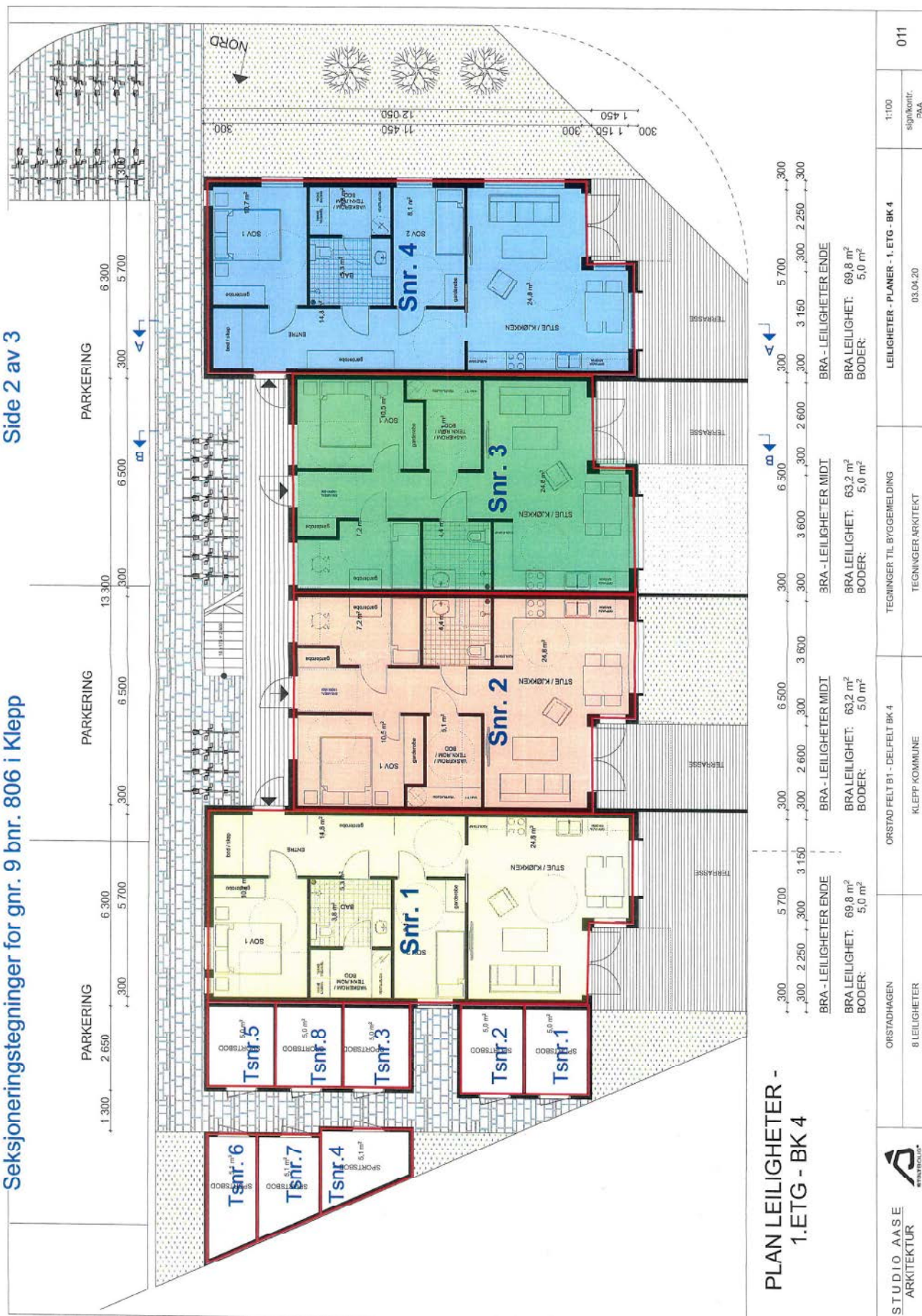
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 9/806//

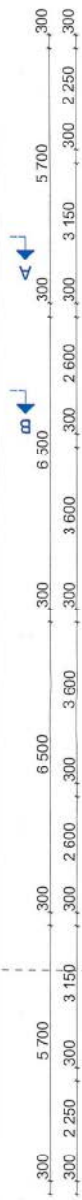


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Seksjoneringstegninger for gnr. 9 bnr. 806 i Klepp

Side 3 av 3



PLAN LEILIGHETER - 2. ETG - BK 4

BRA - LEILIGHETER ENDE	
BRA LEILIGHET:	69,8 m ²
BODER:	5,0 m ²
BRA - LEILIGHETER MIDT	
BRA LEILIGHET:	63,2 m ²
BODER:	5,0 m ²
BRA - LEILIGHETER ENDE	
BRA LEILIGHET:	69,8 m ²
BODER:	5,0 m ²

STUDIO AASE ARKITEKTUR	ORSTAD FELT B1 - CELFELT BK 4	TEGNINGER TIL BYGGEMELDING	LEILIGHETER - PLANER - 2. ETG - BK 4	1:100	012
	8 LEILIGHETER	KLEPP KOMMUNE	TEGNINGER ARKITEKT	signif.: PAA	



Adresse

Vesleforen 29, 4353 KLEPP STASJON

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266123

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300818438

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

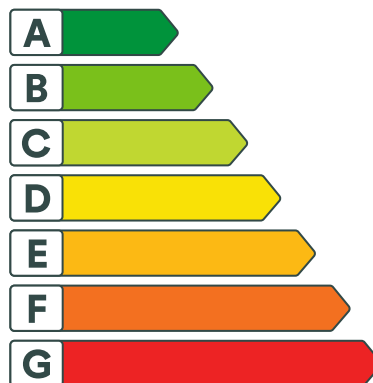
806

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0104



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

108,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

102,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 082 kWh



Vesleforen 29, 4353 KLEPP STASJON



Detaljering

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



Vesleforen 29, 4353 KLEPP STASJON



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Sameiet Orstad BK4

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Orstad BK4. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. bnr. i Klepp kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiet er pliktig medlemskap i Orstad Velforening.

Tilleggsdel omfatter:

- Bod

2 Enerett til bruk

2-1 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonseiere i 1 etasje har enerett til bruk og vedlikeholdsplikt til terrasse og grøntareal beliggende på fremsiden av seksjonen, se vedlegg 1.

Eneretten gjelder frem til 2049. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser. Seksjonseierne har mulighet for å sette opp carport på parkeringsområdet, men da med forutsetning at alle seksjonseierne samtykker.

3-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

6 Styret og dets vedtak

6-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer

6-2 Representasjon og fullmakt

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

7 Årsmøtet

7-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

7-3 Stemmerett og fullmakt

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

7-4 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som gjelder godkjenning av styrets regnskap og valg av styremedlemmer kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

8 Elektronisk kommunikasjon

Det kan bli benyttet elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

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

Ordensregler for sameie Orstad BK4

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
Kun bruk av elektrisk/gass på eget uteområdet og fellesområdet er tillatt

Å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Ristene (slukene) på 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.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, gjerdet, parabolanterne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Som kan defineres som rot.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sameiet Orstad BK4



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Orstad BK4.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 31.03.2025, kl. 20:00

Vesleforen 43 Leiligheten til Bjørnar

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Orstad BK4

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 19.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Oversikt valg:

Styreleder: Bjørnar Lende valgt for 2 år i 2023 - **På valg i 2025**

Styremedlem: Camilla Kleiveland valgt for 2 år i 2023 - **På valg i 2025**

Styremedlem: Kristian Killingsstad valgt for 2 år i 2024

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

1794 Sameiet Orstad BK4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		159 600	159 600	159 600
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		47 920	0	57 510
Andre driftsinntekter		0	76 000	0
Sum Inntekter		207 520	235 600	217 110
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	21 679	18 256	18 300
Forretningsførerhonorar		14 376	17 086	11 500
Tilleggstjenester forretningsfører		5 458	5 515	4 720
Drift og vedlikehold	2	19 812	297 347	96 000
TV og/eller internett		57 515	9 584	57 600
Forsikringer		24 686	22 858	24 700
Administrasjonskostnader		2 256	1 115	2 200
Sum kostnader		145 783	371 761	215 020
Driftsresultat		61 737	-136 161	2 090
Finansielle poster				
Renteinntekter		1 616	4 718	0
Netto finanskostnader		-1 616	-4 718	0
Resultat	3	63 353	-131 443	2 090

1794 Sameiet Orstad BK4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		27 156	25 329
Andre fordringer		4 216	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		88 531	32 049
Sum omløpsmidler		119 903	57 378
SUM EIENDELER		119 903	57 378

Balanse 2024

1794 Sameiet Orstad BK4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		83 132	19 779
Sum egenkapital	4	83 132	19 779
 <u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 823	0
Leverandørgjeld		31 948	29 478
Skyldig off. avgifter		0	8 121
Sum kortsiktig gjeld		36 771	37 599
Sum gjeld		36 771	37 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 903	57 378

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Bjørnar Lende
Styreleder

Kristian Killingland
Styremedlem

Camilla Njåvareid Kleiveland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

De øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	19 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 679	2 256
Sum personalkostnader	21 679	18 256

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	2 616	2 494
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 451	293 751
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	129	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 743	459
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 873	643
Sum	19 812	297 347

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	63 353	-131 443
Endring arbeidskapital	63 353	-131 443
Omløpsmidler	119 903	57 378
Kortsiktig gjeld	36 771	37 599
Arbeidskapital	83 132	19 779

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	83 132	63 353	19 779
Sum Egenkapital	83 132	63 353	19 779

Resultat og balanse med noter for Sameiet Orstad BK4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Orstad BK4

Styreleder	Bjørnar Lende (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Kristian Killingland (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Camilla Sævareid Kleiveland (sign.)	13.03.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Orstad BK4

Sameiet Orstad BK4 ligger i Klepp kommune og består av 8 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 927553953.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjørnar Lende

Styremedlem, Camilla Sævareid Kleiveland

Styremedlem, Kristian Killingland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter.

Arrangementer:

- Dugnad sommer 2024

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Oppmerking parkeringsplasser

HMS-arbeid:

- Egenkontroll av bygning

Styrets planer fremover

- Brannøvelse og risikovurdering ihht HMS plan.

- Dugnad 2025.

Forsikringsavtale

Sameiet Orstad BK4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003655273.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

- Styret ser på muligheten til å bytte forsikringsavtale.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Orstad BK4 mandag 31.03.2025 kl. 20:00 - Vesleforen 43
Leiligheten til Bjørnar.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Bjørnar Lende ble valgt til møteleder og Camilla Kleiveland Vasshus ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Jørgen Olsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 seksjonseiere og 6 godkjente fullmakter representert. Totalt 6 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 19 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Jørgen Olsen ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Glenn Saurdal ble valgt til styremedlem for 2 år.

Birgitte Severson ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Jørgen Olsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Birgitte Severson valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Glenn Saurdal valgt for 2 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Orstad BK4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørnar Lende (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Camilla Sævareid Kleiveland (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Jørgen Jørpeland Olsen (sign.)	31.03.2025

Nabolagsprofil

Vesleforen 29 - Nabolaget Orstad - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Orstadvegen Linje 22	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	16 min 1.4 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 22.9 km

Skoler

Orstad skule (1-10 kl.) 320 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	12 min 7.1 km

«Gode naboer, sentralt, rolig og trygt for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

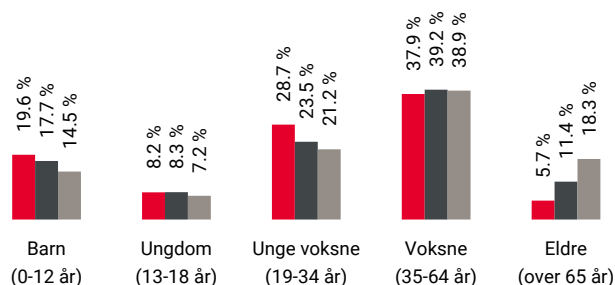
Godt vennskap 81/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orstad	1 243	488
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 135 barn	9 min 0.8 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	15 min 1.3 km
Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	15 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 92/100



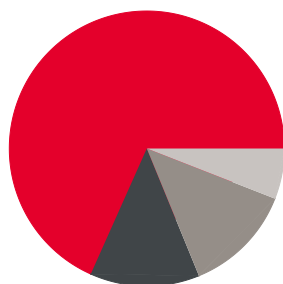
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Orstad fotballbaner	10 min
	Fotball	0.8 km
	Orstad skole	11 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km
	Jæren SportMed	2 min
	Synergi Treningssenter	8 min

Boligmasse



69% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



Europris Øksnevad

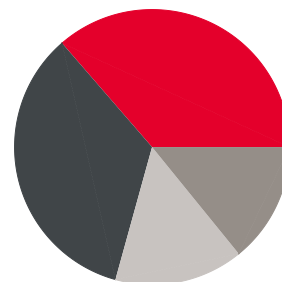
15 min



Apotek 1 Kverneland

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
34% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



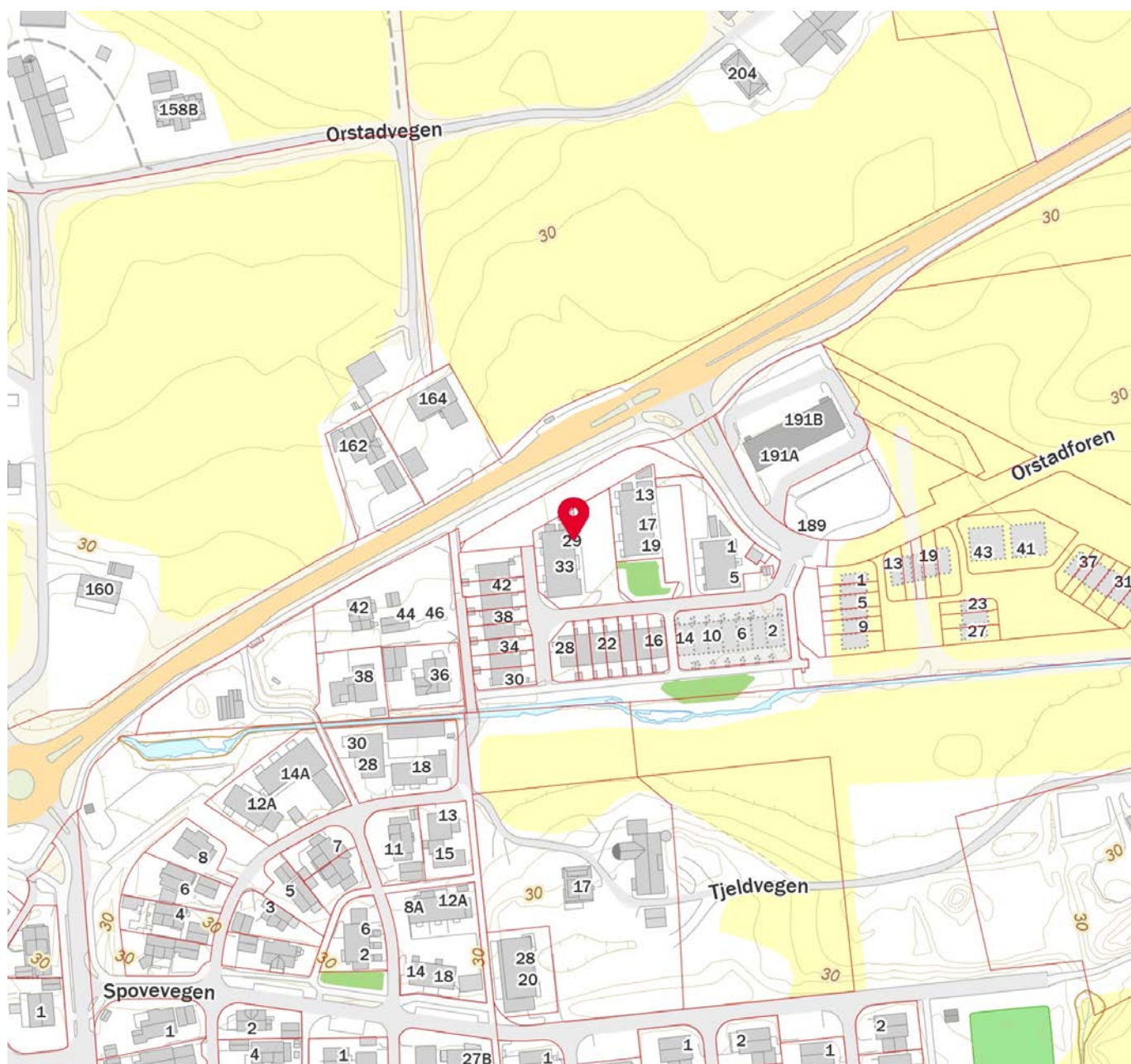
0%

43%

Orstad
Kverneland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 2026



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Vesleforen 29
4353 KLEPP STASJON

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@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