



**aktiv.**

Jærvegen 536, 4350 KLEPPE

**KLEPP SENTRUM - Romslig  
selveierleilighet med 2 soverom -  
Buss som tar deg til togstasjon  
like ved**



Eiendomsmegler MNEF

## Joveig Junge

**Mobil** 932 11 920

**E-post** joveig.junge@aktiv.no

### Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 52 602,-  
**Omkostn.:** Kr 74 900,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 017 502,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 562,-  
**Selger:** Maryam Fallahi  
Gholamreza Movaghathi

Moghaddam

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 81/86 kvm  
**Tomtstr.:** 3254.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 158  
**Snr.** 14  
**Oppdragsnr.:** 1412250061

# KLEPP SENTRUM - Romslig selveierleilighet med 2 soverom - Busstasjon like ved

Innhold: 2.et: Gang, bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken.  
En bod på 5 kvm i underetasjen.

Innbydende selveierleilighet med gjennomgående god standard med lyse vegger og parkett på gulv. Helfliset bad og lyst kjøkken med delvis integrerte hvitevarer som følger handel. Det er to balkonger som sørger for gode solforhold.

Leiligheten har en sentral og fin plassering midt i Klepp sentrum. Like ved leiligheten er det busstasjon med busser som tar deg til Klepp stasjon, Bryne og Sandnes. Dagligvarebutikkene Rema1000 og Kiwi ligger ca. innen 3 minutters gangavstand.

For den aktive er Kleppelunden med fine lysløyper like i nærheten, og de fine jærstrendene er kun en kort kjøretur unna.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 35 |
| Nabolagsprofil .....    | 76 |
| Budskjema .....         | 94 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Gang, bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3254.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor fellestomt

### Beliggenhet

Jærvegen 536 har en sentral og fin plassering midt i Klepp sentrum. Like ved leiligheten er det busstasjon med busser som tar deg til Klepp stasjon, Bryne og Sandnes. Dagligvarebutikkene Rema1000 og Kiwi ligger ca. 3 minutters gangavstand fra leiligheten.

For den aktive er Kleppelunden med fine lysløyper like i nærheten og de fine jærstrendene er kun en kort kjøretur unna.

Skole, barnehage og idrettsanlegg er også innen gangavstand.

**Adkomst**

For beskrivelse av adkomst se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighet- og næringsbygg i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Kobferer Klepp kommune

**Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon

**Bygningssakkyndig**

Asle Gilje

**Type tekst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Tre og mur. Se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asle Gilje

**Innhold**

2.et.:Gang, bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken.

En bod på 5 kvm i underetasjen

**Standard**

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

Utvendig

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Balkongdør i stue tar i karm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkonger med utgang fra stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk på balkong mot sør er for lavt, samt at det er etablert et lavt tak over balkong.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold,TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Parkett har en del gliper og slitasje, samt at det er svellinger på parkett i bod og gang.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Utbedring etter eget ønske.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er registrert mindre riss i flisfuger i dusj.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Ingen utbedring nødvendig, men følg med på utviklingen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet, hvor vann ikke vil gå til sluk pga for høy dusjstokk.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Membran er ikke synlig i sluk da denne er tildekket av fliselim.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

## 2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lekkasjesensor på systerne bør monteres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

## 2. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er antatt rør-i-rør, men synlige deler er av kobber. Det er ikke besikket i rørskap da det er etablert et skap foran. Stoppekran i bod i gang.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
  - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
  - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg, TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

21. 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

Kommentar:

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

Kommentar: Ukjent.

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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?

Ukjent

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere,

downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14. 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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering på felles parkeringsplass

### **Forsikringsselskap**

IF

### **Polisenummer**

SP521790912

### **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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 890 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 613

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 641 548

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, nedbetaling av andel fellesgjeld og diverse vedlikehold

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 562

**Andel Fellesgjeld**

Kr 52 602

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har et lån i Jæren Sparebank med rentesats på 8,15% saldo: kr. 1 074 461 nedbetalings dato: 30.08.2034.

Andel fellesgjeld: kr. 22 015 pr. 31.12.24

**Andel fellesformue**

Kr 986

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Hattelandgården

**Organisasjonsnummer**

981 352 165

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

**Dyrehold**

Må søke styret om lov til å ha dyr

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Dataplan

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 158, seksjonsnummer 14 i Klepp kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/158/14:

24.03.1995 - Dokumentnr: 2227 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:158 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2004 - Dokumentnr: 1536 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2004 - Dokumentnr: 1536 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 161/2148

Ny seksjon:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/2148

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3 og 14.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.05.1996

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.05.1996.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til nye murhus i vedtak av 28.01.1949.

Reguleringsplan: Id 1000 Klepp med formål nye murhus, vedtatt 28.01.1949.

Kommuneplan: Id 2014001 Klepp sentrum med formål kombinert byggje- og anleggsformål.

Kommuneplan under arbeid er ute på høring. Id 2022001 Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen - planforslag

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger

### **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. 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.

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000 (Prisantydning)

---

52 602 (Andel av fellesgjeld)

---

2 942 602 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

73 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

74 900 (Omkostninger totalt)

85 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 017 502 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 028 402 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 031 202 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 74 900

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Joveig Junge  
Eiendomsmegler MNEF  
joveig.junge@aktiv.no  
Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3  
4306 SANDNES  
Tlf: 517 45 500

**Salgsoppgavedato**  
14.04.2025



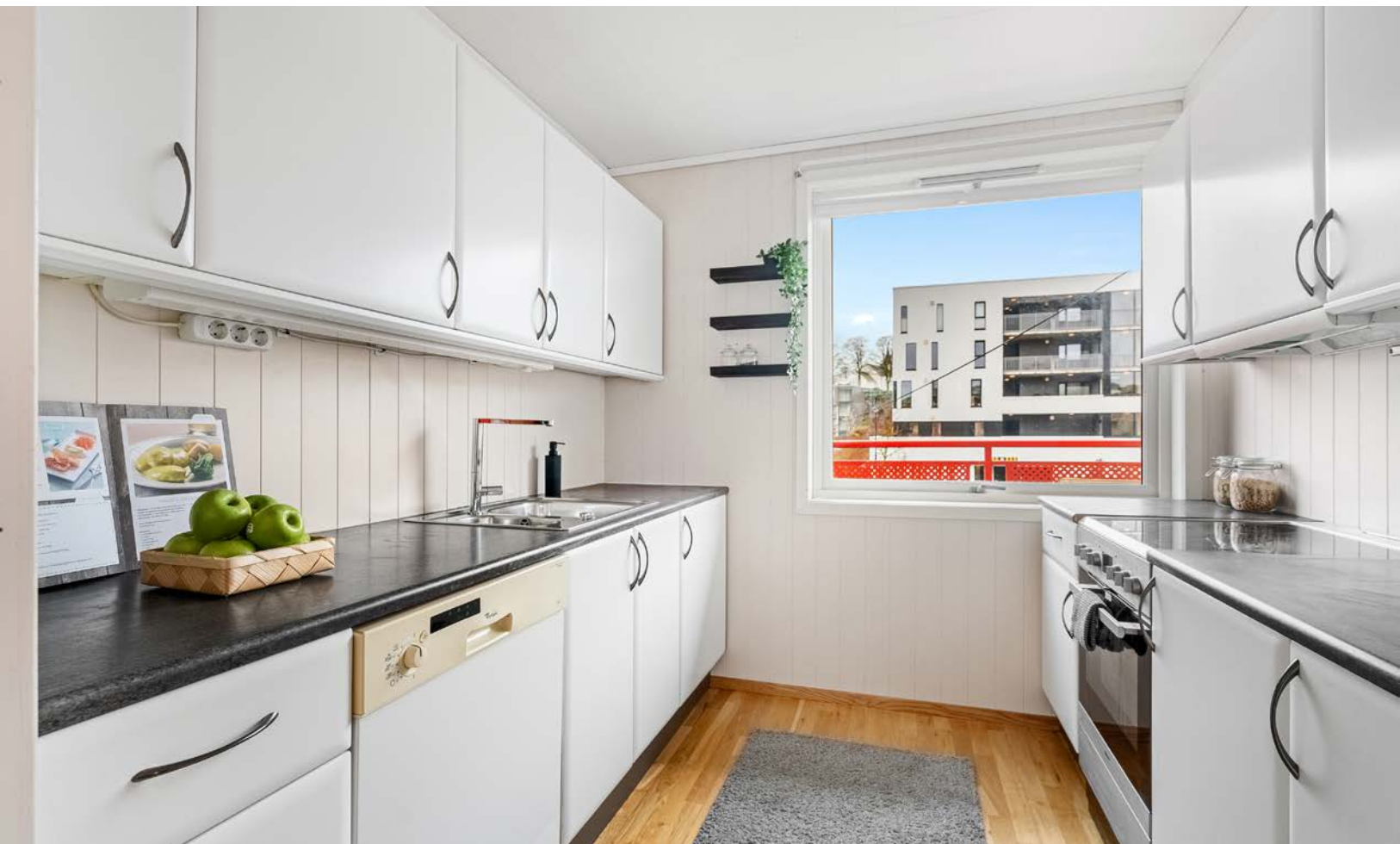




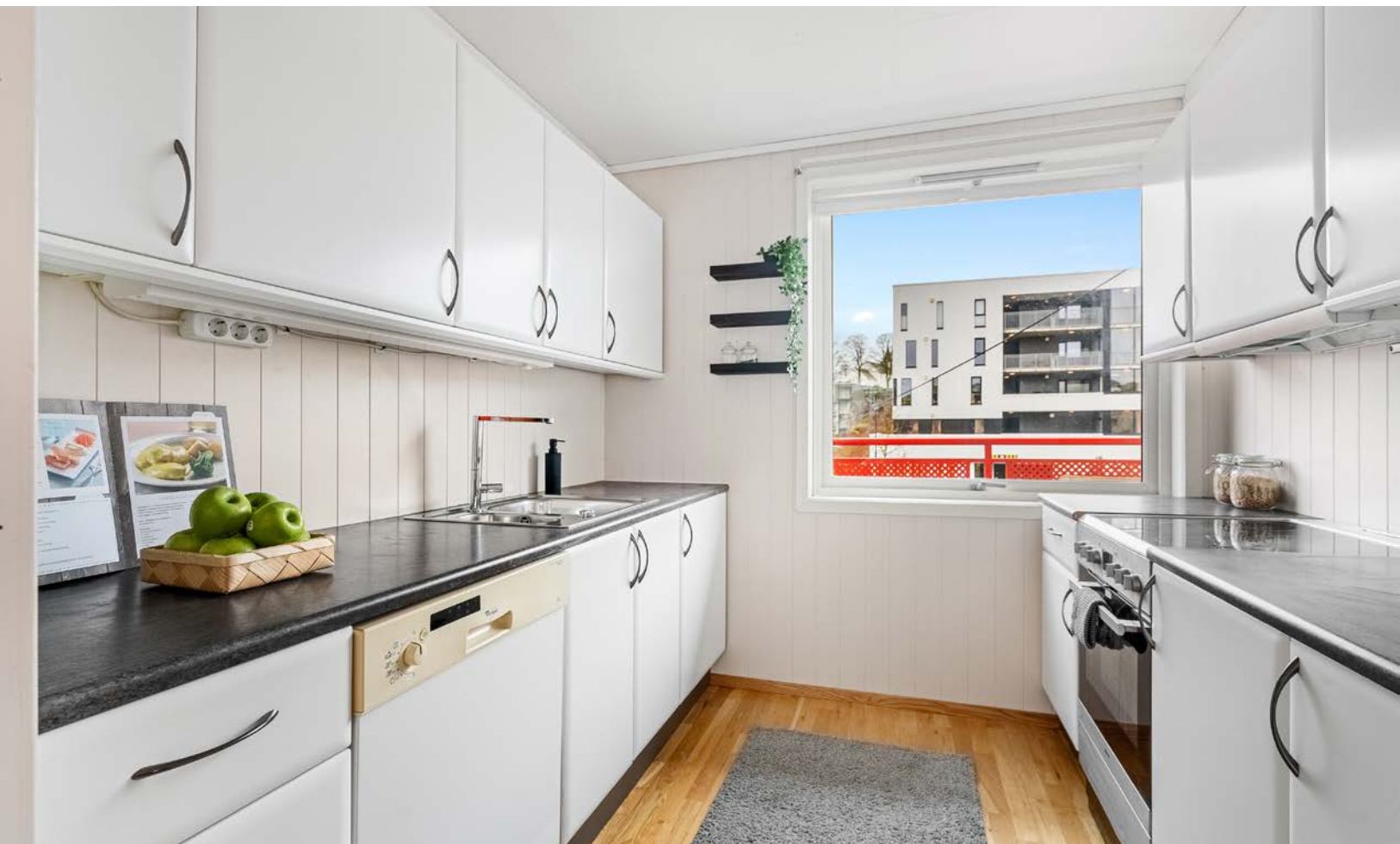












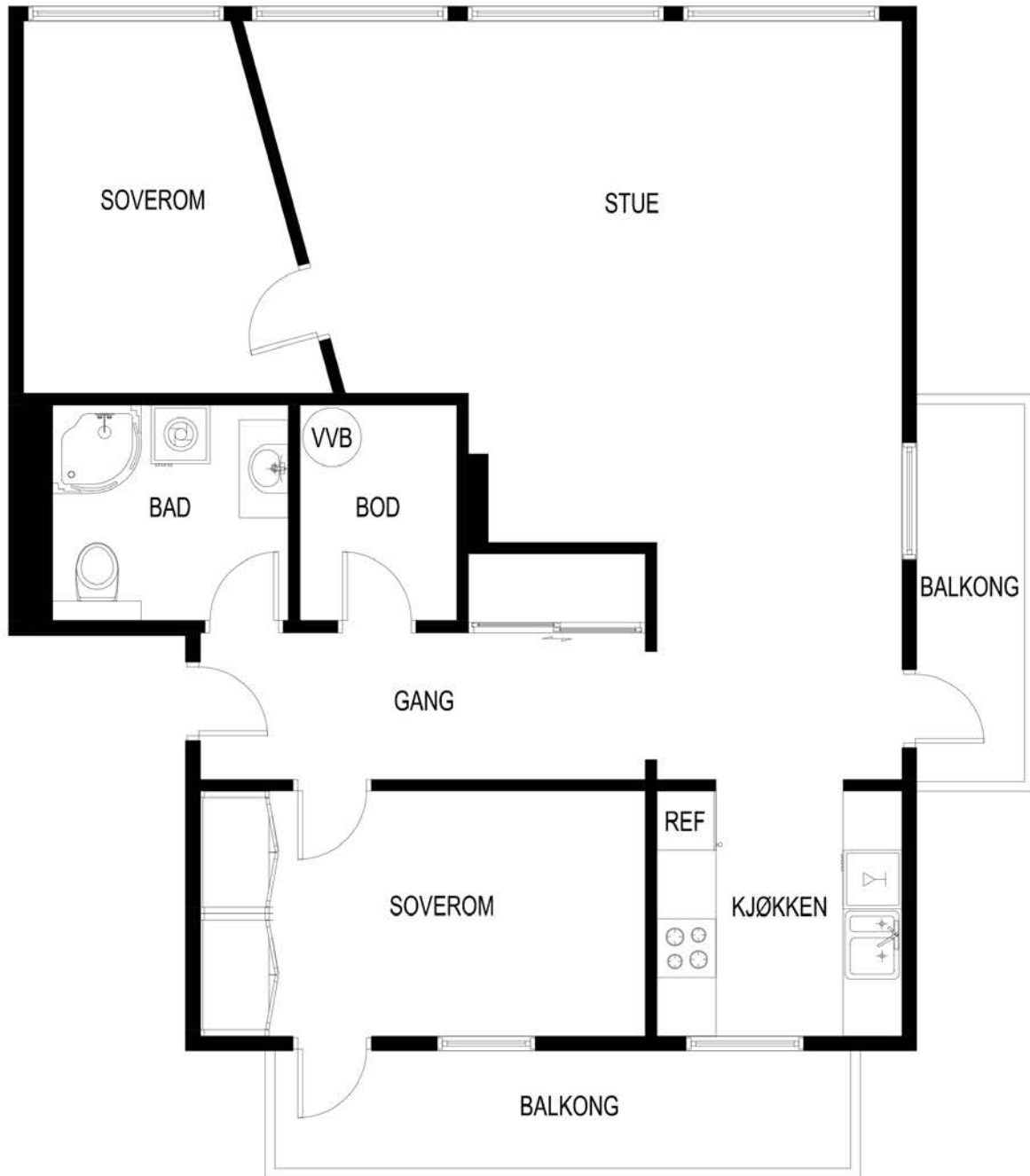












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jærvegen 536, 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 158, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 12162-1648

Referansenummer: PS5575

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig

Asle Gilje

Uavhengig Takstingeniør

[asle@takst-team.no](mailto:asle@takst-team.no)

928 39 377



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten er i normalt god stand.

Det er ved befaringen registrert enkelte anmerkninger som beskrevet i rapport.

Spesielt nevnes fallforhold og alder baderom og vanninstallasjoner i bod.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger med utgang fra stue og soverom.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av

laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er antatt rør-i-rør, men synlige deler er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Boligen har 6 kilos slokkeapparat og røykvarsler.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

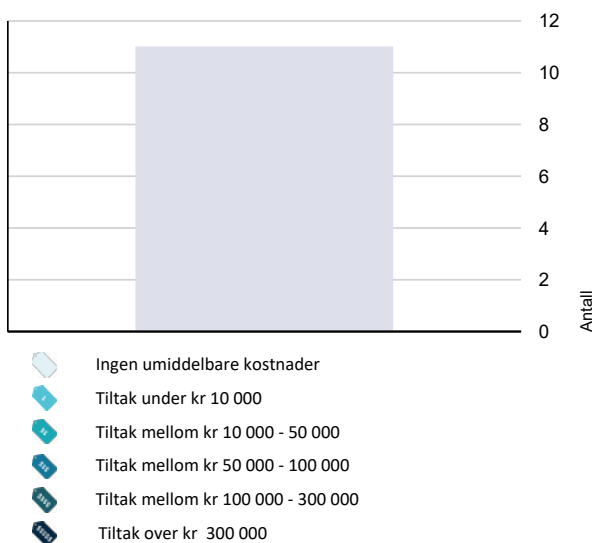
Tegninger er ikke fremvist.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

**Tilleggsbygg:**  
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

**Etasjeskille:**  
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.

Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest slik som objektet fremstår på befæringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                         |                             |
|---|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Radon                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2003

Ombygging

Ombygging fra forretning til leilighet.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør i stue tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør bør justeres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger med utgang fra stue og soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong mot sør er for lavt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett har en del gliper og slitasje, samt at det er svellinger på parkett i bod og gang.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring etter eget ønske.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

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

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert mindre riss i flisfuger i dusj.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen utbedring nødvendig, men følg med på utviklingen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet, hvor vann ikke vil gå til sluk pga for høy dusjstokk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig i sluk da denne er tildekket av fliselim.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Lekkasjesensor på sistene bør monteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone bad. Hulltaking er kun en stikkprøve og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er antatt rør-i-rør, men synlige deler er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da det er etablert et skap foran. Stoppekran i bod i gang.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.  
**0 Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det må innhentes samsvarserklæring på det elektriske anlegget for å lukke avviket.

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen har 6 kilos slokkeapparat og røykvarsler.

1. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 81                            |                             |                            | 81  | 9                               |
| Underetasje    |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>86</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje   | Gang, Bad, Bod, Soverom, Stue, Kjøkken, Soverom 2 |                             |                            |
| Underetasje |                                                   | Bod                         |                            |

### Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 78         | 3          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg kommer en bod i underetasje på ca. 5 kvm.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                      | Rolle         |
|-----------|--------------------------------|---------------|
| 11.4.2025 | Asle Gilje                     | Takstingeniør |
|           | Gholamreza Movaghati Moghaddam | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1120 KLEPP | 1    | 158  |      | 14   | 1 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Jærvegen 536

#### Hjemmelshaver

Moghaddam Gholamreza Movaghati, Fallahi  
Maryam

#### Eierandel

80 / 2148

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sentrumsnær leilighet beliggende i Klepp kommune.

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|-----------|-----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse        |      |           | Fremvist  |       | Nei     |
| Egenerklæring           |      |           | Ikke vist |       | Nei     |
| Tegninger               |      |           | Ikke vist |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      |           | Ikke vist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.04.2025 |           |
| 2       | 14.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS5575>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                         |                |
| Aktiv EM Sandnes                                                    |                |
| Oppdragsnr.                                                         |                |
| 1412250061                                                          |                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn  |
| Gholamreza Movaghathi Moghaddam                                     | Maryam Fallahi |
| Gateadresse                                                         |                |
| Jærvegen 536                                                        |                |
| Poststed                                                            | Postnr         |
| KLEPPE                                                              | 4350           |
| Er det dødsbo?                                                      |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Avdødes navn                                                        |                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                |
| År                                                                  | 2022           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                |
| Antall år                                                           | 2              |
| Antall måneder                                                      | 6              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                |
| Forsikringsselskap                                                  |                |
| Polise/avtalnr.                                                     |                |

Document reference: 1412250061

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

helt nede i kjelleren har vi oppdaget få skjeggkre av og til når vi har vasket. veldig sjeldent at de er der.

Document reference: 1412250061

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250061

| NAME OF SIGNER                    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Gholamreza Movaghati<br>Moghaddam | 2d3a25c0ec5d022aecc530<br>e20fa9d18e29862b86 | 14.04.2025<br>15:08:38 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Maryam Fallahi | 905a0f3cac250ea60ce6b5<br>619ddbae30fd3aa233 | 14.04.2025<br>11:54:13 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1412250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Vedtekter

1

## **SAMEIETS NAVN**

Sameiets navn er ”Hattelandsgården”

2

## **HVA SAMEIET BESTÅR AV**

Sameiet Hattelandsgården i Klepp, består av 11 boligseksjoner og 3 stk næringseksjoner, alle og enhver eierseksjoner i eierseksjonslovens forstand. Næringseksjonene kan om ønskelig splittes i så mange seksjoner som eierne av de enkelte næringseksjoner bestemmer. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de areal som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

3

## **SAMEIETS FORMÅL**

Sameiets formål er å forvalte og bestyre sameiets eiendom i Klepp kommune med fellesarealer i samsvar med disse vedtekter.

4

## **MEDLEMMER**

Medlemmene består av eierne til de enkelte eierseksjoner i ”HATTELANDSGÅRDEN”.

Alle seksjoneiere er forpliktet til medlemskap i sameiet og til å godta de vedtak som fattes av sameiets besluttende organer. Medlemskapet er uoppsigelig, og inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

**FELLESREGLER FOR SAMEIEMØTER**

Sameiemøtet er sameiets høyeste organ.

I sameiemøtet har hver sameier en stemme for hver seksjon de eier. Seksjon nr. 2 har 5 stemmer på grunn av seksjonens størrelse. Der det er mer en en eier til seksjonen, må disse i fellesskap utpeke en til å opptre på seksjonens vegne i sameiemøtet.

Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

- 1 Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av årsunderskudd.
- 2 Valg av styre og styrets formann ved utløpt funksjonstid.
- 3 Valg av revisor ved ledighet.
- 4 Eventuelle innkomne forslag fra styret, forretningsfører eller medlemmer som er nevnt i innkallingen.
- 5 Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under sameiermøtet, herunder fastsettelse av fellesutgifter.

Ordinært sameiermøte skal holdes innen utgangen av april måned hvert år, og innkalles skriftlig av forretningsfører med minst 14 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med Innkallingen skal også medfølge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til forretningsfører senest 21 dager før møtet. For at forslag som er nevnt i eierseksjonslovens paragraf 21, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet med mindre det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. I hans fravær velger sameiermøtet en møteleder.

Det skal føres protokoll over sameiermøtenes behandling av de enkelte saker.

6

## **EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 25 % av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilken sak som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

7

## **FLERTALLSVEDTAK**

I henhold til eierseksjonenslovens paragraf 21 treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, bortsett fra de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet.

Sameiermøtet kan således med alminnelig flertall blandt annet treffe beslutninger som vedrører alminnelig vanlig vedlikehold, rydding og rengjøring av fellesarealer, samt opparbeidelse, beplanting og stell av utearealer, såfremt slikt vedtak ikke etter omstendighetene faller inn under punkt 8.

Vedtaket kan gå ut på at sameierne pådras omkostninger og/eller plikt til å utføre arbeid.

Fellesutgifter som ikke har tilknytning til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Tilsvarende har sameiermøtet adgang til å regulere bruken av fellesarealene. Hver eierseksjon har lik rett til bruk av fellesareal såfremt annet ikke fremgår av disse vedtekter eller av bestemmelsene i eierseksjonsloven.

8

## **KVALIFISERT FLERTALL**

Følgende vedtak kreves tilslutning av minst 2/3 av samtlige sameiere:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige,
- endringer av vedtekter,
- vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blandt sameierne.

9

## **STYRET**

Sameiet skal ha et styre på 3 personer med 2 varamenn.

Styret velges av sameiemøtet blandt sameierne.

Styremedlemmene velges for 2 år om gangen, og slik at et styremedlem er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt. Styret er vedtaksført når minst 3 medlemmer er til stede, hvis stemmene står likt, har lederen dobbeltstemme.

10

## **STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sammen med forretningsfører stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Styret skal herunder fremlegge budsjett, regnskap og årsberetning for sameiermøtet. Styret skal videre ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi dem instruks, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret står for innkrevelse av alle utgifter av ethvert slag som knytter seg til de deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett – f.eks. utgifter til drift, renhold, bestyrelse, vedlikehold, reparasjoner, forsikringer, etc.

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret alt vedlikehold og reparasjon av felles ledning og innretninger. Videre besørger styret alle fellesarealer tilstrekkelig opplyst, samt drift av felles antenneanlegg m.v.

11

## **SIGNATUR - PROKURA**

Sameiets signatur innehas av styrets formann sammen med ett av styremedlemmene. Styret kan meddele prokura til forretningsfører.

12

## **SIKRINGSFOND**

Sameiermøtet kan beslutte å opprette et sikringsfond, som etter styrets nærmere bestemmelser skal anvendes til å dekke ekstraordinære utgifter eller tap, som de øvrige eiere måtte bli påført ved at en eller flere eiere ikke oppfyller sine forpliktelser.

Fondets midler skal plasseres særskilt på egen rentebærende konto.

13

## **FORSIKRING**

Styret tegner en felles fullverdi-huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få slik dekning i norske selskap – også omfatte rettslig erstatningsansvar, bruddskader på glass, ryddningsutgifter, prisstigning inntil 20% i 24 måneder etter skadedag og påbud fra offentlig myndighet.

Styret tegner ansvarsforsikring for det ansvar det enkelte eier/leier kan komme i ovenfor de øvrige eiere/leiere eller sameiet som sådan.

Premiene fordeles som fellesutgift. Forøvrig dekker den enkelte eier selv sitt forsikringsbehov.

Ved skade som bare omfatter 1 seksjonseier dekkes egenandel av den respektive seksjonseier som er berørt.

**BRUK, VEDLIKEHOLD, ORDENSREGLER M. V.**

Eiere plikter å holde sin seksjon/leieareal med tilbehør og eventuell altan/terrasse og bod i rengjort og forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for de andre eiere/ledere av eiendommen. Eiere/leiere er erstatningsansvarlige for skade eller ulempe som hennes/hans manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

Fellesanleggene må ikke utnyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Utgifter som direkte henføres til næringseksjonen f.eks. ventilasjonsanlegg og som ikke inngår i boligseksjonene eller f.eks. TV-anlegg som bare angår boligseksjonene skal bare dekkes av den berørte seksjonseier.

Utgifter som går på bygget som sådan f. Eks. reperatur av tak, eller reperatur av kjeller faller inn under de vanlige regler i sameievedtaket og går ikke inn under denne unntaksbestemmelse.

Hver boligseksjon får en egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg (gjelder seksj. 6-13) . Gjesteparkering tilhører boligseksjonene. Næringseksjonene har eksklusiv bruksrett til arealer som ligger foran lokalene i.h.h.t. vedlagte kartskisse.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler.

**BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

Eier/leier må ikke uten samtykke fra styret foreta utvendige bygningsmessige forandringer vedrørende sin seksjon.

Det må heller ikke foretas eksteriørmessige forandringer vedrørende farger, oppsetting av markiser og antenner uten styrets samtykke.

Næringseksjonene har imidlertid rett til å sette opp reklameskilt knyttet til sin virksomhet. Utgifter til dette belastes den enkelte næringseksjon direkte.

Seksjon nr. 2 skal ha rett til uten vederlag for sameier/kjøper å utbygge Hattelandsgården etter reguleringsbestemmelsene i Klepp kommune, bortsett fra den del som er avmerkes som parkering og fellesareal for beboere. I denne

forbindelse er kjøper forpliktet som sameier til å medvirke til seksjonering av en slik utbygging., dog uten omkostninger for kjøper, selv om dette skulle medføre endret eierbrøk. Dette skal dog ikke være til ulempe for leilighetseierne.

16

## **MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross av skriftlige advarsler fra styret, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan sameiermøtet med  $\frac{3}{4}$  flertall av de møtende stemmer, pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen med 4 måneders varsel.

17

## **PANTERETT**

Til sikkerhet for de forpliktelsene som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett for inntil 30.000.- skriverkronertredvetusen. Panteretten skal ha prioritet foran lån i bank eller andre låneinstitusjoner.

18

## **RETTSLIG RÅDIGHET**

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon med tilhørende fellesarealer

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

19

## **ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE**

Den enkelte sameier hefter proratarisk i forhold til størrelsen av sin eierdel for sameiets forpliktelser.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot felleskapet.

Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve de enkelte sameierne direkte.

20

### **TINGLYSNING**

De vesentlige punkter i nærværende vedtekter skal tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon.

21

### **EIERSEKJONSLOVEN**

Forhold mellom sameierne i bygget som ikke reguleres i denne sameieavtale, faller inn under lov om eierseksjon av 4. mars 1983 nr. 7.

Undertegnede kjøper/e vedtar disse vedtektene som bindene for meg/oss.

22

### **DYREHOLD (vedtatt på årsmøte 22.04.2009)**

Søknad om dyrehold skal sendes styret for behandling. Styret vil kunne avslå en søknad uten begrunnelse.

Sted, .....

---

Kjøper



# **Årsregnskap 2024**

## **Sameiet Hattelandgården**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 981 352 165**

## RESULTATREGNSKAP

### SAMEIET HATTELANDGÅRDEN

| DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER                     | Note | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Annen driftsinntekt                                   |      | 467 032        | 400 125        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |      | <b>467 032</b> | <b>400 125</b> |
| Lønnskostnad                                          |      | 0              | 25 330         |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 128 754        | 137 926        |
| Annen driftskostnad                                   |      | 253 715        | 200 366        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |      | <b>382 469</b> | <b>363 622</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>84 563</b>  | <b>36 503</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>              |      |                |                |
| Annen renteinntekt                                    |      | 0              | 26             |
| Annen finansinntekt                                   |      | 3 357          | 3 234          |
| Annen rentekostnad                                    |      | 91 642         | 85 804         |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |      | <b>-88 285</b> | <b>-82 544</b> |
| Resultat før skattekostnad                            |      | -3 722         | -46 041        |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 2    | <b>-3 722</b>  | <b>-46 041</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>                                   |      |                |                |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | -3 722         | -46 041        |
| <b>Sum overføringer</b>                               |      | <b>-3 722</b>  | <b>-46 041</b> |

| BALANSE                             |          |                  |                  |
|-------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| SAMEIET HATTELANDGÅRDEN             |          |                  |                  |
| EIENDELER                           | Note     | 2024             | 2023             |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |          |                  |                  |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>       |          |                  |                  |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |          |                  |                  |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1        | 1 344 563        | 1 473 317        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      | <b>1</b> | <b>1 344 563</b> | <b>1 473 317</b> |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>    |          |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |          | <b>1 344 563</b> | <b>1 473 317</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |          |                  |                  |
| <b>FORDRINGER</b>                   |          |                  |                  |
| Kundefordringer                     |          | 4 896            | 50 889           |
| Andre kortsiktige fordringer        |          | 5 864            | 4 947            |
| <b>Sum fordringer</b>               |          | <b>10 760</b>    | <b>55 836</b>    |
| <b>INVESTERINGER</b>                |          |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |          | 46 738           | 16 067           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |          | <b>57 498</b>    | <b>71 903</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                |          | <b>1 402 061</b> | <b>1 545 220</b> |

| BALANSE                                                                        |                                                      |                                            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|
| SAMEIET HATTELANDGÅRDEN                                                        |                                                      |                                            |                  |
| EGENKAPITAL OG GJELD                                                           | Note                                                 | 2024                                       | 2023             |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                                             |                                                      |                                            |                  |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>                                                    |                                                      |                                            |                  |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>                                                    |                                                      |                                            |                  |
| Annen egenkapital                                                              |                                                      | 212 622                                    | 216 343          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                                                |                                                      | <b>212 622</b>                             | <b>216 343</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                                                         | <b>2</b>                                             | <b>212 622</b>                             | <b>216 343</b>   |
| <b>GJELD</b>                                                                   |                                                      |                                            |                  |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>                                              |                                                      |                                            |                  |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>                                                  |                                                      |                                            |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                                                 | 3                                                    | 1 074 462                                  | 1 153 545        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>                                              | <b>3</b>                                             | <b>1 074 462</b>                           | <b>1 153 545</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                                                        |                                                      |                                            |                  |
| Leverandørgjeld                                                                |                                                      | 22 917                                     | 26 670           |
| Skyldig offentlige avgifter                                                    |                                                      | 0                                          | 7 348            |
| Annen kortsiktig gjeld                                                         |                                                      | 92 060                                     | 141 313          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                                    |                                                      | <b>114 977</b>                             | <b>175 331</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                                                               |                                                      | <b>1 189 439</b>                           | <b>1 328 876</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                                                |                                                      | <b>1 402 061</b>                           | <b>1 545 220</b> |
| <p style="text-align: center;">Klepp,<br/>Styret i Sameiet Hattelandgården</p> |                                                      |                                            |                  |
| <hr/> Berge Hatteland<br>styreleder                                            | <hr/> Gholamreza Movaghathi Moghaddam<br>styremedlem | <hr/> Audun Kaatorp Nordahl<br>styremedlem |                  |
| SAMEIET HATTELANDGÅRDEN                                                        |                                                      | SIDE 4                                     |                  |

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Note 1 Anleggsmidler

|                                    | Bygninger<br>og tomter | Sum              |
|------------------------------------|------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.24      | 2 247 162              | 2 247 162        |
| <b>= Anskaffelseskost 31.12.24</b> | <b>2 247 162</b>       | <b>2 247 162</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.24 | 902 600                | 902 600          |
| <b>= Bokført verdi 31.12.24</b>    | <b>1 344 562</b>       | <b>1 344 562</b> |
| Årets ordinære avskrivninger       | 128 754                | 128 754          |
| Økonomisk levetid                  | 5-25 år                |                  |

#### Note 2 Egenkapital

|                      | Aksjekapital | Overkurs | Annen<br>egenkapital | Innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|----------------------|--------------|----------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 31.12.2023       | 0            | 0        | 0                    | 216 343                 | 216 343              | 216 343            |
| Årets resultat       |              |          |                      | -3 722                  | -3 722               | -3 722             |
| <b>Pr 31.12.2024</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b>             | <b>212 622</b>          | <b>212 622</b>       | <b>212 622</b>     |

#### Note 3 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 074 462        | 1 153 544        |
| <b>Sum</b>                     | <b>1 074 462</b> | <b>1 153 544</b> |

## RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

### SAMEIET HATTELANDGÅRDEN

|                                                              | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Annen driftsinntekt</b>                                   |                 |                 |
| <b>3200</b> Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet             | 0               | -400 020        |
| <b>3295</b> Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsom         | 0               | 400 020         |
| <b>3600</b> Leieinntekt fast eiendom                         | -466 717        | 0               |
| <b>3601</b> Felleskostnader                                  | 0               | -400 020        |
| <b>3900</b> Annen driftsrelatert inntekt                     | -315            | -105            |
|                                                              | <b>-467 032</b> | <b>-400 125</b> |
| <b>Lønnskostnad</b>                                          |                 |                 |
| <b>5000</b> Lønn til ansatte                                 | 0               | 22 200          |
| <b>5400</b> Arbeidsgiveravgift                               | 0               | 3 130           |
|                                                              | <b>0</b>        | <b>25 330</b>   |
| <b>Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler</b> |                 |                 |
| <b>6000</b> Avskrivning på bygninger og annen fast e         | 128 754         | 128 754         |
| <b>6017</b> Avskrivning på inventar                          | 0               | 9 172           |
|                                                              | <b>128 754</b>  | <b>137 926</b>  |
| <b>Annen driftskostnad</b>                                   |                 |                 |
| <b>6360</b> Renhold                                          | 16 629          | 18 070          |
| <b>6390</b> Annen kostnad lokaler                            | 3 315           | 31 247          |
| <b>6420</b> Leie datasystemer                                | 10 327          | 8 071           |
| <b>6600</b> Reparasjon og vedlikehold bygninger              | 93 348          | 55 116          |
| <b>6604</b> Rep/vedlikehold - uteområde                      | 478             | 0               |
| <b>6620</b> Reparasjon og vedlikehold utstyr                 | 12 964          | 6 164           |
| <b>6705</b> Regnskapsføring                                  | 25 763          | 30 200          |
| <b>6706</b> Regnskapsføring - ekstraarbeid                   | 17 504          | 0               |
| <b>6720</b> Honorar for økonomisk og juridisk bistand        | 0               | 1 209           |
| <b>6900</b> Telefon                                          | 833             | 600             |
| <b>6940</b> Porto                                            | 986             | 183             |
| <b>7500</b> Forsikringspremie                                | 63 052          | 44 688          |
| <b>7740</b> Øreavrundning                                    | -7              | 0               |
| <b>7770</b> Bank- og kortgebyr                               | 4 473           | 4 303           |
| <b>7790</b> Annen kostnad                                    | 4 052           | 515             |
|                                                              | <b>253 715</b>  | <b>200 366</b>  |
| <b>Annen renteinntekt</b>                                    |                 |                 |
| <b>8050</b> Annen renteinntekt                               | 0               | -26             |
|                                                              | <b>0</b>        | <b>-26</b>      |
| <b>Annen finansinntekt</b>                                   |                 |                 |
| <b>8070</b> Annen finansinntekt                              | -3 357          | -3 234          |
|                                                              | <b>-3 357</b>   | <b>-3 234</b>   |
| <b>Annen rentekostnad</b>                                    |                 |                 |
| <b>8140</b> Rentekostnad, ikke fradragsberettiget            | 0               | 2               |
| <b>8150</b> Annen rentekostnad                               | 91 642          | 85 802          |
|                                                              | <b>91 642</b>   | <b>85 804</b>   |

## RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

### SAMEIET HATTELANDGÅRDEN

|                                            | 2024          | 2023           |
|--------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Avsatt til annen egenkapital</b>        |               |                |
| <b>8960</b> Overføringer annen egenkapital | -3 722        | -46 041        |
|                                            | <b>-3 722</b> | <b>-46 041</b> |

## BALANSE - SPESIFIKASJON

### SAMEIET HATTELANDGÅRDEN

|                                               | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>    |                   |                   |
| 1101 Bislag heis                              | 49 189            | 56 215            |
| 1120 Bygningsmessige anlegg                   | 844 266           | 904 570           |
| 1181 Brannvarsling                            | 191 788           | 217 750           |
| 1182 Ny heis                                  | 259 319           | 294 781           |
|                                               | <b>1 344 563</b>  | <b>1 473 317</b>  |
| <b>Kundefordringer</b>                        |                   |                   |
| 1500 Kundefordringer                          | -15 164           | 50 889            |
| 1502 Kundefordringer periodisering/årsoppgjør | 20 060            | 0                 |
|                                               | <b>4 896</b>      | <b>50 889</b>     |
| <b>Andre kortsiktige fordringer</b>           |                   |                   |
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring               | 0                 | 4 947             |
| 1743 Forskuddsbetalt forsikring               | 5 864             | 0                 |
|                                               | <b>5 864</b>      | <b>4 947</b>      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>           |                   |                   |
| 1920 Bank 3290 05 06308                       | 46 738            | 11 849            |
| 1950 Bankinnskudd for skattetrekk             | 0                 | 4 218             |
|                                               | <b>46 738</b>     | <b>16 067</b>     |
| <b>Annen egenkapital</b>                      |                   |                   |
| 2050 Annen egenkapital                        | -212 622          | -216 343          |
|                                               | <b>-212 622</b>   | <b>-216 343</b>   |
| <b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>         |                   |                   |
| 2220 Lån 3290.55.75464 - Jæren Sparebank      | -1 074 462        | -1 153 545        |
|                                               | <b>-1 074 462</b> | <b>-1 153 545</b> |
| <b>Leverandørgjeld</b>                        |                   |                   |
| 2400 Leverandørgjeld                          | -22 917           | -26 670           |
|                                               | <b>-22 917</b>    | <b>-26 670</b>    |
| <b>Skyldig offentlige avgifter</b>            |                   |                   |
| 2600 Forskuddstrekk                           | 0                 | -4 218            |
| 2770 Skyldig arbeidsgiveravgift               | 0                 | -3 130            |
|                                               | <b>0</b>          | <b>-7 348</b>     |
| <b>Annen kortsiktig gjeld</b>                 |                   |                   |
| 2950 Påløpt rente                             | 0                 | -8 088            |
| 2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek | 0                 | -1 225            |
| 2965 Forskuddsbet. felleskosntader            | -20 060           | 0                 |
| 2990 Annen kortsiktig gjeld                   | -2 000            | -2 000            |
| 2991 Lån Berge                                | 0                 | -130 000          |
| 2992 Lån Jærveien 56 AS                       | -70 000           | 0                 |
|                                               | <b>-92 060</b>    | <b>-141 313</b>   |

# Budsjettforslag 2025

## Innbetalte Fellesutgifter

| Navn                        | Seksjon | Areal          | %               | Beløp             | Pr måned      |
|-----------------------------|---------|----------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Dagrunn Hatteland           | 1       | 161,0          | 7,50 %          | 37 476,72         | 3 123         |
| Jærv.36 AS Butikk/kontorer  | 2       | 669,0          | 31,15 %         | 155 726,26        | 12 977        |
| Morten Thorkelsen           | 3       | 80,5           | 3,75 %          | 18 738,36         | 1 562         |
| Jærv.36 AS Butikk/kontorer  | 4       | 388,0          | 18,06 %         | 90 316,57         | 7 526         |
| KNM Eiendom AS              | 5       | 197,0          | 9,17 %          | 45 856,61         | 3 821         |
| Yo Ting Wang og Tat Kin Che | 6       | 67,0           | 3,12 %          | 15 595,90         | 1 300         |
| Andemichael Yeidiyo Habte   | 7       | 90,0           | 4,19 %          | 20 949,72         | 1 746         |
| Zaker Karimi                | 8       | 90,0           | 4,19 %          | 20 949,72         | 1 746         |
| Hilde Karin Larsen          | 9       | 67,0           | 3,12 %          | 15 595,90         | 1 300         |
| Ragnar Horpestad            | 10      | 65,0           | 3,03 %          | 15 130,35         | 1 261         |
| Inger Håland                | 11      | 63,0           | 2,93 %          | 14 664,80         | 1 222         |
| Audun Nordahl               | 12      | 67,0           | 3,12 %          | 15 595,90         | 1 300         |
| Kjell Hansen                | 13      | 63,0           | 2,93 %          | 14 664,80         | 1 222         |
| Fallahi/Moghaddam           | 14      | 80,5           | 3,75 %          | 18 738,36         | 1 562         |
| <b>Sum</b>                  |         | <b>2 148,0</b> | <b>100,00 %</b> | <b>500 000,00</b> | <b>41 667</b> |

Innbetalt felleskostnader

Renter-annen inntekt

**Sum innteketer**

### Utgifter:

Lønnskostnader

Avskrivinger

Andre kostnader

Gebyrer/annet

**Sum utgifter**

**Rentekostnader**

**Over/Underskudd**

| Budsjett 2024     | Virkelig 2024     | Budsjett 2025     |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 500 000,00        | 467 032,00        | 500 000,00        |
|                   | -                 |                   |
| <b>500 000,00</b> | <b>467 032,00</b> | <b>500 000,00</b> |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
| 23 000,00         | -                 | 23 000,00         |
| 135 000,00        | 135 000,00        | 135 000,00        |
| 246 700,00        | 253 715,00        | 250 000,00        |
| -                 |                   | -                 |
| <b>404 700,00</b> | <b>388 715,00</b> | <b>408 000,00</b> |
|                   |                   |                   |
| <b>90 000,00</b>  | <b>88 285,00</b>  | <b>90 000,00</b>  |
|                   |                   |                   |
| <b>5 300,00</b>   | <b>(9 968,00)</b> | <b>2 000,00</b>   |

# Budsjettforslag 2025

## Innbetalte Fellesutgifter

| Navn                        | Seksjon | Areal          | %               | Beløp             | Pr måned      |
|-----------------------------|---------|----------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Dagrunn Hatteland           | 1       | 161,0          | 7,50 %          | 37 476,72         | 3 123         |
| Jærv.36 AS Butikk/kontorer  | 2       | 669,0          | 31,15 %         | 155 726,26        | 12 977        |
| Morten Thorkelsen           | 3       | 80,5           | 3,75 %          | 18 738,36         | 1 562         |
| Jærv.36 AS Butikk/kontorer  | 4       | 388,0          | 18,06 %         | 90 316,57         | 7 526         |
| KNM Eiendom AS              | 5       | 197,0          | 9,17 %          | 45 856,61         | 3 821         |
| Yo Ting Wang og Tat Kin Che | 6       | 67,0           | 3,12 %          | 15 595,90         | 1 300         |
| Andemichael Yeidiyo Habte   | 7       | 90,0           | 4,19 %          | 20 949,72         | 1 746         |
| Zaker Karimi                | 8       | 90,0           | 4,19 %          | 20 949,72         | 1 746         |
| Hilde Karin Larsen          | 9       | 67,0           | 3,12 %          | 15 595,90         | 1 300         |
| Ragnar Horpestad            | 10      | 65,0           | 3,03 %          | 15 130,35         | 1 261         |
| Inger Håland                | 11      | 63,0           | 2,93 %          | 14 664,80         | 1 222         |
| Audun Nordahl               | 12      | 67,0           | 3,12 %          | 15 595,90         | 1 300         |
| Kjell Hansen                | 13      | 63,0           | 2,93 %          | 14 664,80         | 1 222         |
| Fallahi/Moghaddam           | 14      | 80,5           | 3,75 %          | 18 738,36         | 1 562         |
| <b>Sum</b>                  |         | <b>2 148,0</b> | <b>100,00 %</b> | <b>500 000,00</b> | <b>41 667</b> |

Innbetalt felleskostnader

Renter-annen inntekt

**Sum innteketer**

**Utgifter:**

Lønnskostnader

Avskrivinger

Andre kostnader

Gebyrer/annet

**Sum utgifter**

**Rentekostnader**

**Over/Underskudd**

| Budsjett 2024     | Virkelig 2024     | Budsjett 2025     |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 500 000,00        | 467 032,00        | 500 000,00        |
|                   | -                 |                   |
| <b>500 000,00</b> | <b>467 032,00</b> | <b>500 000,00</b> |
|                   |                   |                   |
|                   |                   |                   |
| 23 000,00         | -                 | 23 000,00         |
| 135 000,00        | 135 000,00        | 135 000,00        |
| 246 700,00        | 253 715,00        | 250 000,00        |
| -                 |                   | -                 |
| <b>404 700,00</b> | <b>388 715,00</b> | <b>408 000,00</b> |
|                   |                   |                   |
| <b>90 000,00</b>  | <b>88 285,00</b>  | <b>90 000,00</b>  |
|                   |                   |                   |
| <b>5 300,00</b>   | <b>(9 968,00)</b> | <b>2 000,00</b>   |

# Sameiet Hattelandsgården

## Årsberetning 2024

Styret har bestått av :  
Berge Hatteland (styrets formann)  
Audun Nordahl  
Reza Moghaddam

Det er ikke avholdt ordinære styremøter i 2024

Daglig drift er ved styrets formann.  
Forretningsfører er Dataplan AS v Herdis Lindal Tjåland

Det er sett i gang oppgradering av brannslanger og nødlys.

Ellers er det ikke noen større oppgaver utenom daglig drift.

Bygget er forsikret av IF

Det er i år et underskudd på kr 9968,-

Kleppe 11.03.2025

|                 |              |                |
|-----------------|--------------|----------------|
| Berge Hatteland | Audun Nordal | Reza Moghaddam |
| .....           | .....        | .....          |

Sameiets faste samarbeidspartnere.

|             |                      |          |
|-------------|----------------------|----------|
| Elektrisk:  | Hatteland Elektriske | 94616980 |
| Rørlegger:  | Sandveen rør         | 98291515 |
| Tømmermann: | Åge Reve             | 94674586 |

# Nabolagsprofil

Jærvegen 536 - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Kleppekrossen<br>Linje X44, 52, 58, 59, 62, N94 | 2 min<br>0.1 km |
| Klepp stasjon<br>Linje L5                       | 7 min<br>4 km   |
| Stavanger Sola                                  | 23 min          |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5               | 27 min<br>25 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Kleppe skule (1-7 kl.)<br>455 elever, 30 klasser        | 11 min<br>0.9 km |
| Kleppelunden skule (1-7 kl.)<br>275 elever, 18 klasser  | 14 min<br>1.2 km |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)<br>321 elever, 25 klasser | 12 min<br>1 km   |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever               | 7 min<br>4.4 km  |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser      | 12 min<br>5.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Recharge McDonald's Klepp | 7 min |
|---------------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

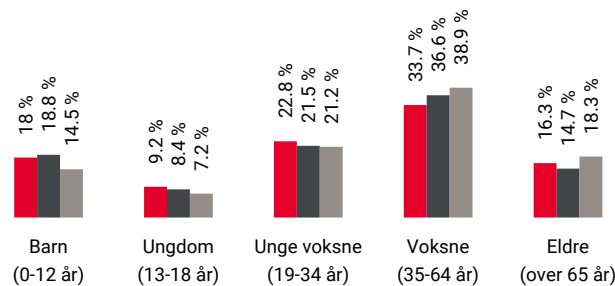
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Kleppevarden    | 2 302     | 1 041         |
| Kleppe/Verdalen | 9 843     | 4 032         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år)<br>88 barn     | 7 min<br>0.6 km |
| Lyngmarka barnehage (1-5 år)<br>91 barn         | 7 min<br>0.6 km |
| Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 12 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Klepp        | 3 min           |
| Kiwi Klepp<br>PostNord | 3 min<br>0.3 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

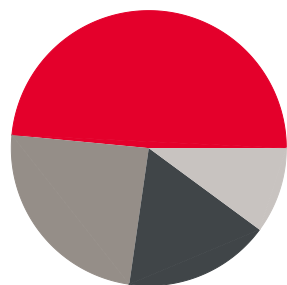
⚽ Skulehagen - ballbane 3 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Klepp fotball 4 min 🚶  
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km

🚴 MOVA Klepp 9 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 10 min 🚶

## Boligmasse



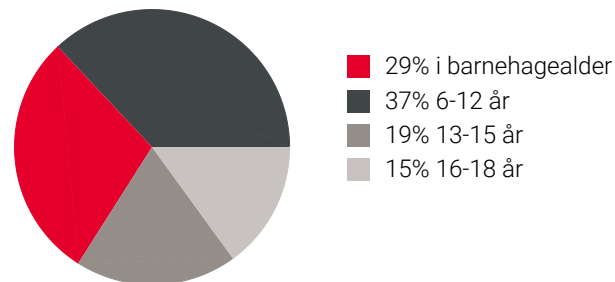
■ 48% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 24% blokk  
■ 10% annet

## Varer/Tjenester

📦 Jærhagen 8 min 🚶

📦 Klepp apotek 4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

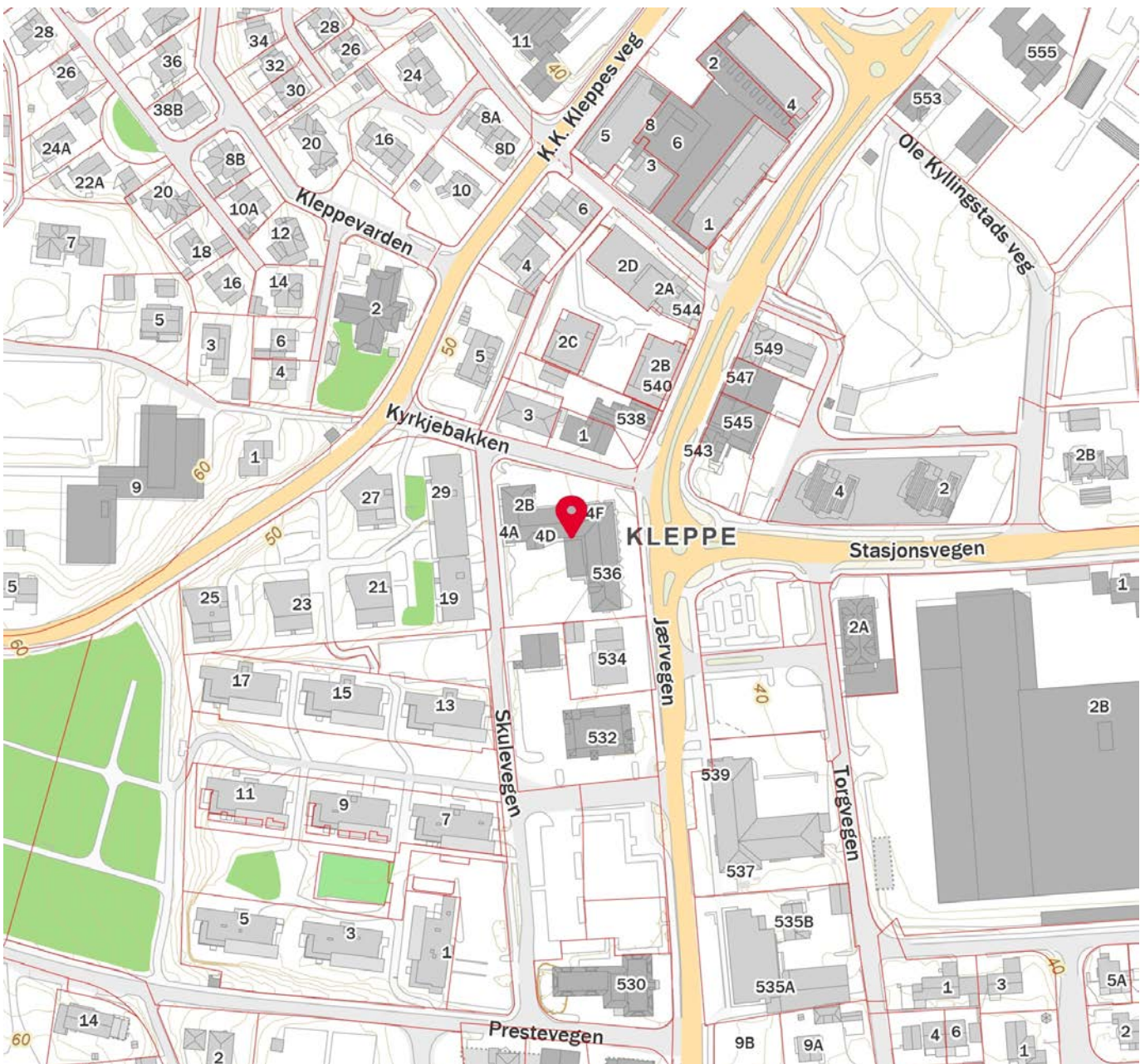


0% 46%

■ Kleppevarden  
■ Kleppe/Verdalen  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**Klepp kommune**  
**TEKNISK ETAT**

Postboks 25  
4358 Kleppe  
Tlf 51 42 98 00

Berge Hatteland m/fl  
Arne Garborgs v. 54  
4340 Bryne

Saksnr.  
00/02218

Arkivkode  
GNR 01/0158

Avd/Sek/Saksh  
TEK/TEK/EA

Deres ref.

**FORRETNINGSBYGG M/LEILIGHETER - 1/158 - BERGE HATTELAND**  
**FERDIGATTEST**

Byggetillatelse er gitt 24.05.96.

Gjelder: Forretningsbygg m/leiligheter.  
Byggested: Jærvegen/Kyrkjebakken, 4352 Kleppe  
Tiltakshaver: Berge Hatteland m/fl  
Søker: Block Berge Bygg A/S

Den 17.10.00 ble det foretatt befaring på bygget sammen med vaktmester. Merknader fra befaring 20.08.97 var utført.

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

Planavdelingen 18.10.00

Erling Aniksdal  
avd.ing

Kopi til: Folkeregisteret/merkantil

Audun Skartveit c/o Block Berge Bygg A/S, Bedriftsvegen 6, 4353 Klepp st  
Sandnes Brannvesen, Postboks 583, 4305 Sandnes  
Arbeidstilsynet 7. distrikt, Postboks 3133 Hillevåg, 4095 Stavanger

Postadresse  
Postboks 25  
4358 Kleppe

Besøksadresse  
Rådhuset  
Solavegen 1

Telefon teknisk etat  
51 42 97 50

Telefax teknisk etat  
51 42 97 62

Organisasjonsnr  
971 187 069 MVA



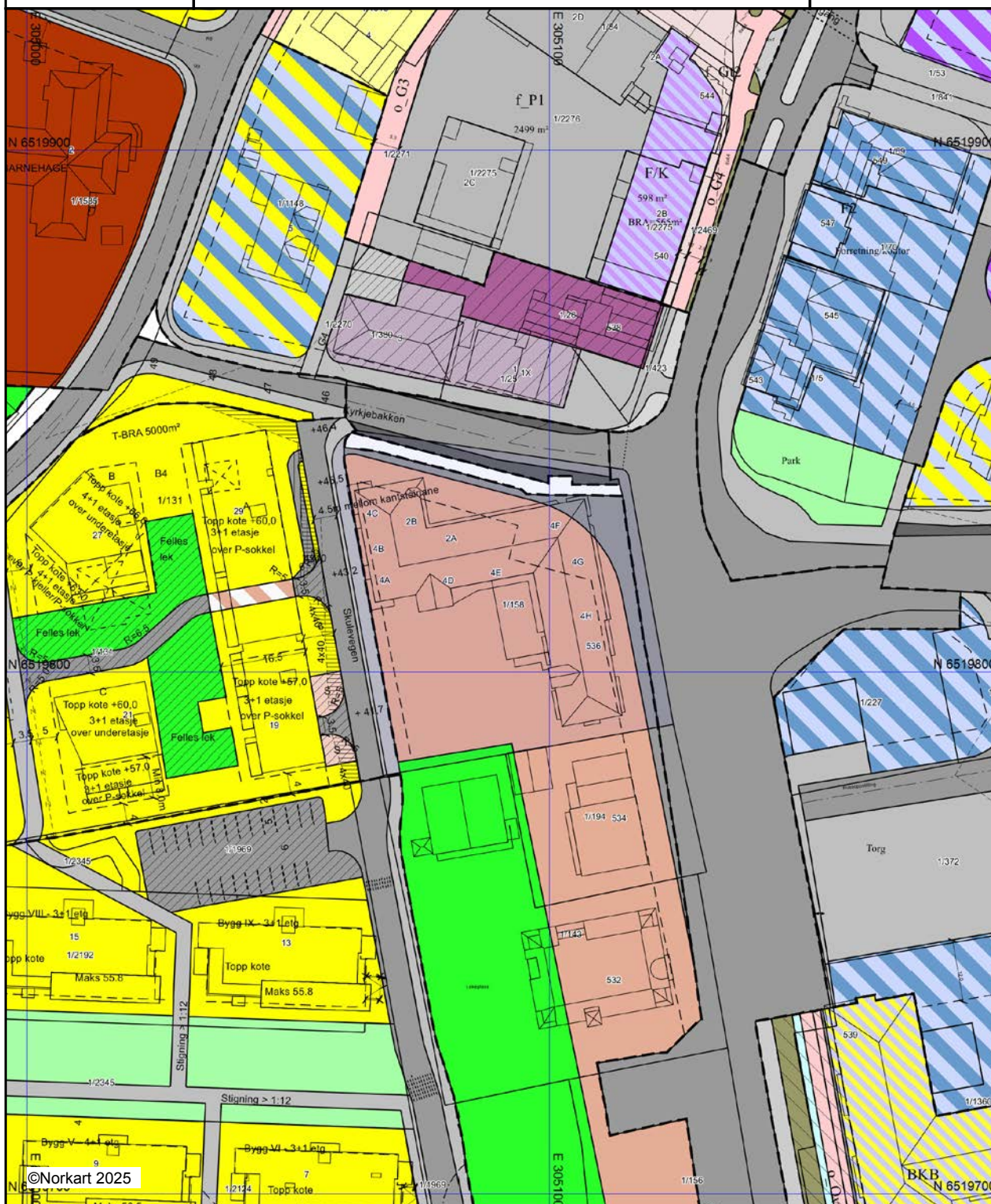
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 1/158/0/14  
Adresse: Jærvegen 536  
Dato: 03.04.2025  
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 følgjer av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

## Tegnforklaring

|                                                                             |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</b>                    |                                                        |
|                                                                             | Område for bustader med tilhørende anlegg              |
|                                                                             | Blokkbusetnad                                          |
|                                                                             | Område for forretningar                                |
|                                                                             | Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål       |
|                                                                             | Anna byggeområde                                       |
| <b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)</b> |                                                        |
|                                                                             | Kjøreveg                                               |
|                                                                             | Anna veggrunn                                          |
|                                                                             | Gang-/sykkelveg                                        |
|                                                                             | Gatetun                                                |
|                                                                             | Torg                                                   |
|                                                                             | Parkeringsplass                                        |
|                                                                             | Anna trafikkområde (på land)                           |
| <b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)</b>                |                                                        |
|                                                                             | Park                                                   |
|                                                                             | Anlegg for lek                                         |
|                                                                             | Anna friområde                                         |
| <b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)</b>          |                                                        |
|                                                                             | Privat veg                                             |
|                                                                             | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd |
|                                                                             | Frisiktsone ved veg                                    |
|                                                                             | Område for steinbrot og masseuttak                     |
|                                                                             | Andre område for vesentlege terrenginngrep             |
|                                                                             | Anna spesialområde                                     |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)</b>             |                                                        |
|                                                                             | Felles avkjørsel                                       |
|                                                                             | Felles gangareal                                       |
|                                                                             | Felles parkeringsplass                                 |
|                                                                             | Felles leikeareal for barn                             |
|                                                                             | Anna fellesareal for fleire eigedommar                 |
| <b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 6)</b>      |                                                        |
|                                                                             | Bustad/Forretning                                      |
|                                                                             | Bustad/Forretning/Kontor                               |
|                                                                             | Forretning/Kontor                                      |
|                                                                             | Forretning/Industri                                    |
|                                                                             | Forretning/Offentleg                                   |
|                                                                             | Anna kombinertformål                                   |
| <b>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</b>                           |                                                        |
|                                                                             | Grense for restriksjonsområde                          |
| <b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12-1)</b>                 |                                                        |
|                                                                             | Bustader                                               |
|                                                                             | Bustader - frittliggjande småhus                       |
|                                                                             | Forretningar                                           |
|                                                                             | Renovasjonsanlegg                                      |
|                                                                             | Bustad/forretning                                      |
|                                                                             | Forretning/kontor                                      |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>           |                                                        |
|                                                                             | Veg                                                    |
|                                                                             | Kjøreveg                                               |
|                                                                             | Fortau                                                 |
|                                                                             | Gatetun                                                |
|                                                                             | Gang-/sykkelveg                                        |
|                                                                             | Sykkelveg/-felt                                        |
|                                                                             | Annan veggrunn - tekniske anlegg                       |
|                                                                             | Annan veggrunn - grøntareal                            |
|                                                                             | Parkering                                              |
|                                                                             | Parkeringshus/-anlegg                                  |
| <b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12-5 NR. 3)</b>                 |                                                        |
|                                                                             | Overvannstiltak                                        |
| <b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12-6)</b>                          |                                                        |
|                                                                             | Sikringsone - Frisikt                                  |
|                                                                             | Sikringsone - Andre sikringssoner                      |
|                                                                             | Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø                 |
| <b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>                    |                                                        |
|                                                                             | Sikringssonengrense                                    |
|                                                                             | Angittomsynengrense                                    |
| <b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>                        |                                                        |
|                                                                             | Regulerings- og utbyggingsplanområde                   |
|                                                                             | Planen si avgrensing                                   |
|                                                                             | Formålsgrense                                          |
|                                                                             | Regulert tomtegrense                                   |
|                                                                             | Eigedomsgrense som skal opphevast                      |
|                                                                             | Byggjegrænse                                           |
|                                                                             | Planlagt busetnad                                      |
|                                                                             | Bygningar som inngår i planen                          |
|                                                                             | Bygningar som skal fjernast                            |
|                                                                             | Regulert senterlinje                                   |
|                                                                             | Frisiktslinje                                          |
|                                                                             | Regulert kantkjørebane                                 |
|                                                                             | Regulert parkeringsfelt                                |
|                                                                             | Regulert fotgjengarfelt                                |
|                                                                             | Regulert støyskjerm                                    |
|                                                                             | Regulert støttemur                                     |
|                                                                             | Tunnel                                                 |
|                                                                             | Målelinje/avstandslinje                                |
|                                                                             | Avkjørsel                                              |
|                                                                             | Innkørsel                                              |
|                                                                             | Utkørsel                                               |
|                                                                             | Tunnelopning                                           |
|                                                                             | Påskrift feltnavn                                      |
|                                                                             | Påskrift reguleringsformål/arealformål                 |
|                                                                             | Påskrift areal                                         |
|                                                                             | Påskrift utnytting                                     |
|                                                                             | Påskrift breidde                                       |
|                                                                             | Påskrift radius                                        |
|                                                                             | Påskrift plantilbehør                                  |
|                                                                             | Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift              |

## Avskrift fra eldre originale bestemmelser

Jens J. Jensen  
Ingeniør  
Reguleringssjef

Stavanger 2. november 1946

### Forslag til vedtekter til reguleringsplan for Kleppe i Klepp herad i Rogaland fylke.

#### § 1.

Det vert ikkje høve for industri eller handverk til å byggja på arealet langs med vegen frå Krossen og til kyrkja mellom fyrste tverrvegen vestanfor riksvegen og parkeringsplassen med parkarealet vestanfor kyrkja, og heller ikkje på arealet sørvest for Bore-vegen og vest for den nemde tverrvegen. Bygningsrådet kan i visse høve gjera unntak på dette, etter at helserådet har uttalt seg.

#### § 2.

Byggjing for industri er det ikkje høve til i forretningsstrøket langs med riksvegen gjennom Krossen – frå 100 m sør for stasjonsvegen og til Bore-vegen.

#### § 3.

I forretningsstroket langs med riksvegen – frå 100 m sør for stasjonsvegen og til 80 m nord for Bore-vegen – skal det vera tettbyggjing langs med riksvegen, kyrkjevegen og Bore-vegen som vist på planen. Bygningane skal her fylgja dei regulerte byggjelinene langs med gata i heile si lengd.

Bygningsrådet kan gjeva lov til at hyrno får ei onnor utforming om det som er synt. Men ein skal då ha for auga at det i det heile vert ei fin og samhøveleg byggjing og at oversynet ikkje vert mindre enn etter planen. – Dei regulerte indre byggjelinene syner den største djupa av byggjinga frå gata.

Bygningsrådet ser etter at det her ikkje vert skjemmande regelløyse.

Det er regulert same innkøyring frå stasjonsvegen og dessuten same gardsrom for bygnaden mellom Kyllingstad Plogfabrikk og riksvegen. Det er føresetnaden at dette vert ordna når den nye byggjinga her er ferdig, og gårdsromet må då ikkje bytast sund eller fyllast opp, slik at fersla vert hindra.

#### § 4.

Elles skal all byggjing i det regulerte strøket vera som open bygnad. Bygning skal ha ein minste avstand frå grensen mot grannen på 4 m eller slik som føresegna i § 75 i bygningslova er. Når det er to bygningar på same tomte skal avstanden mellom dei vera minst 4,0 m, eller summen av halvparten av dei største høgdene for bygningane.

#### § 5.

Ved bustad- eller forretningsbygningar utanfor det før nemde forretningsstroket skal byggjinga verta gjort med den høgda som er sett for trehus.

Bygningsrådet kan likevel i serlege tilfelle gjeva lov til at det vert bygt frittliggjande forretningsbygningar i mur med 3 høgder.

På dei einskilde tomtene kan det ikkje byggjast med eit større samla areal enn 1/5 av det tomtearealet som ligg innanfor den regulerte byggjelina.

#### § 6.

I forretningsstrøket langs med riksvegen – frå 100 m sør for stasjonsvegen til 80 m nord for Bore-vegen – er det høve til å gjera bygningane så høge som tri høgder.

Bygningsrådet skal sjå etter at det ikkje vert skjemmande ujamne i gesimshøgda eller fasadane.

#### § 7.

Forretningsbygningar er det berre høve til å byggja langs med dei regulerte hovudvegane på 15, 12, eller 10 m.

Bygningsrådet kan likevel gjera unntak frå denne regelen, dersom arealet mellom gatelina og byggjelina vert lagt ut for fersla langs med vegen, så mykje som turvande er.

#### § 8.

Ved anlegg for industri må bygningane ikkje få så stor høgd eller leggjast slik at dei bustadbygningane som ligg inn til, får ulemper utanfor det vanlege eller som ikkje er påreknande for eit bustadstrokk.

Helserådet kan fastsetja serlege vilkår for kva plass dei anlegg for industri skal ha som truleg vil gjeva stroka innmed ulemper ved lukt, dust, bråk eller på anna måte. Helserådet må då og nyta for at det vert rikelig avstand til annan bygnad.

#### § 9.

Dei regulerte byggelinene viser den minste avstand frå veg som er påboden for bygninger.

Bygningsrådet godkjenner kvar bygningen skal liggja på tomta (eigedom) og tek då omsyn til korleis byggjinga for heile stroket har vore før og skal verta i framtida.

#### § 10.

Når det er turvande kan bygningsrådet nekta å skilja ut tomt av eigedom, før eigaren legg fram plan som syner korleis tomtene skal verta skilde ut i framtida. Før bygningsrådet godkjenner ein slik plan, må dei grunneigarane som planen gjeld, ha fått høve til å koma med fråsegn.

#### § 11.

På det regulerte området på Jæren folkehøgskule kan folkehøgskulen – med godkjenning av bygningsrådet – byggja til eige bruk etter som det trengst. Området kan ikkje verta skift i fleire matrikelnummer eller skyldsett.

§ 12.

Elles gjeld føresegnene i bygningslova og bygningsvedtektene for Klepp for all byggjing i framtida i det regulerte stroket. Private grunneigarar har ikkje høve til å leggja på grunnareal eller bygnad slike band som er i mot reguleringsplanen eller vedtektene for planen.

§ 13.

Bygningsrådet kan i serlege tilfelle ta frå desse vedtektene, når hovuddraget i reguleringsplanen ikkje vert brigda, og når det ikkje er tvilsmål. Helserådet og brannstyret skal fyrst gjeva fråsegn.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING NR 4 AV REGULERINGSPLAN FOR  
KLEPPE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Det regulerte området er i planen oppdelt i:

Byggeområder

Trafikkområder

§ 3

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningslovens og til stadfestede vedtekter til bygningsloven i Klepp kommune.

§ 4

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 5

Alle tomter som grenser til flere veger, skal ha sin adkomst fra den vegen som er av laveste klasse.

§ 6

Innenfor de viste frisisikttrekanter må ikke finnes sikthindrende gjenstander ned til 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 7

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelsene:

AREAL FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

§ 8

På arealet tillates oppført bygninger for forretninger, kontorer og servicefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen(e) innredes til boligformål.

§ 9

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer og med flatt tak, og tillates oppført i nabogrense.

§ 10

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hele arealet eller deler av det, før søknad om byggetillatelse for det enkelte bygg behandles.

Garasjer skal legges i samband med bebyggelsen forøvrig.

§ 11

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for I-jorerlde og gående. Det vises her til kommunens vedtatte bestemmelser for parkeringsplasser m.m. Bygningsrådet kan påby at det avsettes felles areal til parkeing og trafikkavvikling.

J.nr. 2472/78

Stedfestet den 6.9.78

FYLKESMANNEN I ROGALAND



Eigedom: 1/158/0/14  
Adresse: Jærvegen 536  
Dato: 03.04.2025  
Målestokk: 1:1000



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-Samferdselsanlegg og teknisk infras*

 Køyreveg

 Fortau

### *Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008*

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

 Frisiktslinje

 Påskriftbreidde



## 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Jærvegen 536  
4350 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Joveig Junge

**Telefon:** 932 11 920  
**E-post:** joveig.junge@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 videreformidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre