

aktiv.

Jærvegen 537, H0308, 4350 KLEPPE

**KLEPPEKROSSEN - Sentral
hjørneleilighet med 2 soverom**



Eiendomsmegler MNEF

Britt Fagerland

Mobil 959 21 585

E-post britt.fagerland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Brit Grude
Svein Grude

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 105/111 kvm
Tomtstr.: 3349.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1360
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1403250115

Her får du en svært god beliggenhet på hjørne med utsikt

Vi har gleden av å presentere en stor leilighet i sentrum. Her får du en svært god beliggenhet på hjørne med utsikt.

Innhold: 3. Etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/tv-stue, kjøkken/spisestue og bad/vaskerom. Bod og parkeringsplass i garasjeanlegg

- God planløsning med mye naturlig lys
- Stor stue med utgang til terrasse mot øst og sør
- Heis til parkeringsanlegg
- Betong i etasjeskille
- Butikk i 1. etasje

Leiligheten trenger modernisering.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	133
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 105 m² Entre/gang, 2 soverom, stue/tv-stue, kjøkken/spisestue og bad/vaskerom

BRA-e: 6 m² Teknisk rom/bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Bod i parkerings kjeller. - 5,50 m²- BRA-e (eksternt bruksareal)

Balkong - 15,50 m² - BRA-b

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3349.5 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med asfalt på parkeringsplass og felles plen.

Beliggenhet

Torggården har en fin beliggenhet midt i Klepp sentrum.

Rema 100 ligger i byggets førte etasje, ellers har man kaféer, restauranter, bank, apotek og legesenter i umiddelbar nærhet.

Bussholdeplass ligger like ved med avganger til toget på Klepp stasjon, men også dirkede bussforbindelse til både Bryne og Stavanger like utenfor døren.

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bolig/næringsbygg som er oppført med grunnmur/yttervegger i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel, sement plater og stedvis forblendet med teglstein.

Stedstøpt betongdekke mellom etasjer.

Valmet saltak antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal bruks slitasje.

Innhold

3. Etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/tv-stue, kjøkken/spisestue og bad/vaskerom.

Balkong.

1 stk fast parkeringsplass. Bod i parkeringskjeller.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med profilert fronter og laminert benkeplate.

Innredningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Svelling i underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Waterguard montert, anbefaler montering av komfyrvakt.

Avløpsrør

Oppsummering:

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra antatt byggeår.

Noe iring registrert på kobberrør i teknisk rom/bod, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.

Fordeler skap synes ikke tilstrekkelig tett, anbefaler kontroll av rørlegger.

Tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

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

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

Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Fordeler skap synes ikke tilstrekkelig tett, anbefaler kontroll av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

Merknad:

-Noe mindre iring på kobberør.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ved skifte av bereder er det krav til fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering:

Mekanisk ventilasjon, antatt fra byggeåret. Tegn til kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Kanaler bør renses med jevn mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll av avtrekksvifte.

Jevnlig kontroll/service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom:

Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler likevel at det monteres waterguard og at dusjkabinett

brukes videre i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand iht. alder.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Krakelering i servant.
Utett/skadet dusjhode til dusjkabinett.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Utbedring av påpekte forhold.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverk målt til 99 cm på ett punkt, dagens krav er 100cm. Stedvis løse og skadet flis på balkong. Mangelfull fall på deler av balkong ved ytterdør, ingen registrert følgeskade. Ukjent om det er montert membran på balkong. Flis montert mot treverk, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindre utluftning. Riss/sprekk/avskalling i rekkverk av betong, synlig armering har begynt å korrodere. Åpninger i rekkverk mot yttervegg er for stor. Løs festet bord/taknedløp er ikke tilstrekkelig sikring. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak:

Utbedre påpekte forhold.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, normal slitasje i pakninger og beslag, slitte overflater mot sør/øst, anbefaler behandling for hindre lekkasjer.

Merknader innvendig:

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften, samt stedvis mangelfull tetthet omliggende vinduer.
- Løs listverk omliggende vinduer på kjøkken, fare for lekkasjer innvendig, anbefales utbedret.
- Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.
- Løs pakning, skadet dørkarm ved ytterdør entre.
- Ytterdør generelt behøver justering.

Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger og utskiftning av skadet/slitt listverk tilknyttet vinduer må

påregnes. Normalt sett underlagt sameiets ansvarsområde. Nærmere kontroll/utbedring av tetthet omliggende vinduer. Generell justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Svimerke over styringssentral for varme i gang.

Mangelfull merking av kurser i skap.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en

kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Toalett festet med skruer, punktert membran, ingen registrert følgeskade.

Sluk er ikke besiktet, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Nærmere kontroll av sluk, tilslutning membran/klemring.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Øvrig:

Etasjeskillet/overflater generelt

Oppsummering:

Toppdekker og overflater i leilighet fremstår slitt.

Stedvis større bruksmerker, svelling og gliper i toppdekker, det må påregnes oppgradering.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes

justert før en eventuelt

monterer nytt toppdekke.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering av toppdekker og overflater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Jæren kabelnett.

Parkering

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

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7121765

Diverse

Leiligheten er vasket ut av vaskefirma og vil ikke bli ytterligere utvasket.

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

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Kommunale avgifter

Kr 7 406

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 7 406,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 3 609,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 3 797,-.

Formuesverdi primær

Kr 858 600

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 434 398

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

Eierbrøk

105/3352

Felleskostnader inkluderer

I felleskostnader inngår blant annet regnskapsførerhonorar, revisorhonorar, vedlikehold utvendig, heis og fellesganger, alarm, bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

I tillegg kr. 1 200,- pr. år for vask av svalganger og heis.

Andel fellesformue

Kr 47 445

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Torggården

Organisasjonsnummer

981252969

Om sameiet

Sameiet består av 24 eierseksjoner.

Regnskap/budsjett

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

Seksjonseier skal søke styret om nytt og avsluttet dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1360, seksjonsnummer 18 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:

Dokumentnr. 740 Tinglyst 13.02.1951 Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 3824 Tinglyst 13.12.1955 Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 1104 Tinglyst 11.04.1956 Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:213
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 1434 Tinglyst 12.05.1956 Bestemmelse om bebyggelse
BESTEMMELSE OM FELLES VEGG
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 1540 Tinglyst 25.05.1957 Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1360
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 7175 Tinglyst 20.10.1999 Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/3352
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3 - 26.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Reguleringsplan Omregulering for Jærvegen sentrum sør, Kleppe Formål: Bustad/
forretning Vedtaksdato: 17.06.2019.

Reguleringsbestemmelser for Kleppe Torg.

Kommuneplan Klepp Formål: Kombinerte byggeføremål Periode: 2022-2033.

Adgang til utleie

Det er vedtektsfestet at leiligheten/eierseksjonen ikke skal leies ut. Det kan etter 2 år søkes om i følge vedtekter.

Utdrag fra vedtekter: Boenheten skal være bebodd av andelseier, men kan i visse tilfeller søkes om fravikelse her etter skriftlig søknad og godkjenning av styret i sameiet Torggården. Kjøper plikter å bo i leiligheten fra kjøps dato og det kan ikke søkes om utleie før tidligst 2 år.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (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))

96 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 907 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 910 050 (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 96 350

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 deknings salg 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

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

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

4 000 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 650

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF
britt.fagerland@aktiv.no
Tlf: 959 21 585

Ansvarlig megler

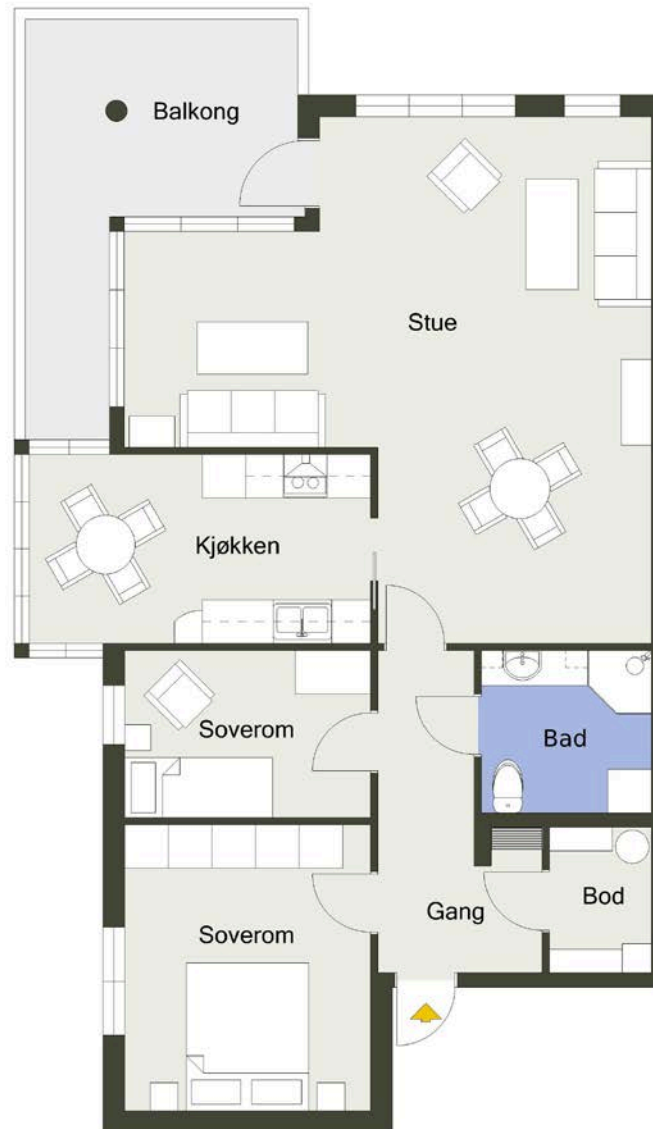
Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF
britt.fagerland@aktiv.no
Tlf: 959 21 585

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

05.03.2025

Jærvegen 537



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Velkommen til Jærvegen 537, H0308

Innhold

3. Etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/tv-stue, kjøkken/spisestue og bad/vaskerom.

Balkong.

1 stk fast parkeringsplass. Bod i parkeringskjeller.

- God planløsning med mye naturlig lys
- Stor stue med utgang til terrasse mot øst og sør
- Heis til parkeringsanlegg
- Betong i etasjeskille



















2 soverom



Hovedsoverom





Bad/vaskerom



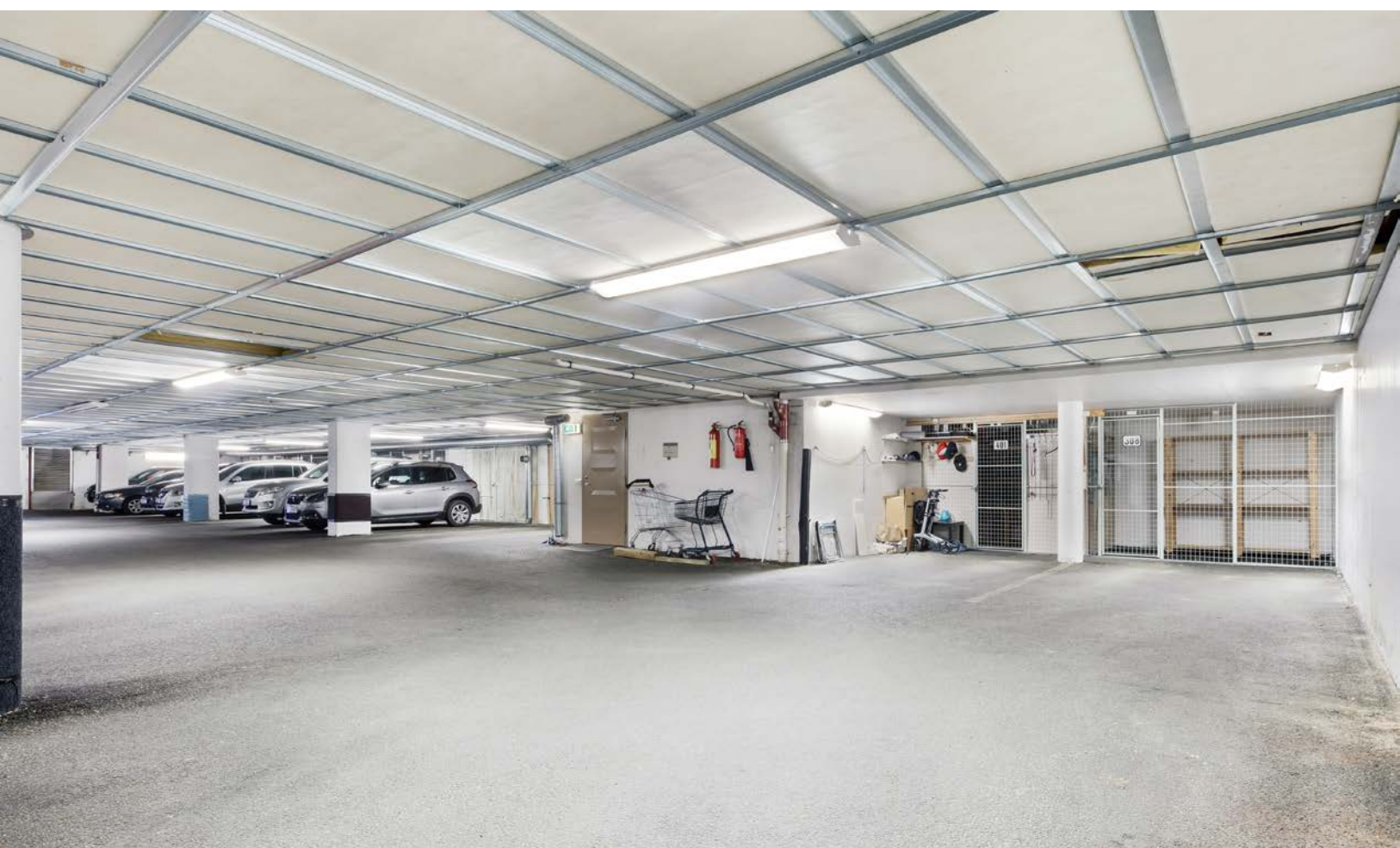
Terrasse mot øst og sør











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250115	
Selger 1 navn	
Brit Grude	
Gateadresse	
Jærvegen 537, H0308	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Helge Grude
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403250115

Tilleggs kommentar

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader 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: 1403250115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Grude	e06df7eba0bdc5b515801eb 50312400b4f6cd3cc	25.02.2025 09:08:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250115

- 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>

Jærvegen 537 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1999

BRA: 111 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

7

TG-3

5

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 1360 SNR: 18

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Jærvegen 537
4350 Kleppe

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27966>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk målt til 99 cm på ett punkt, dagens krav er 100cm.
Stedvis løse og skadet flis på balkong.
Mangelfull fall på deler av balkong ved ytterdør, ingen registrert følgeskade. Ukjent om det er montert membran på balkong.
Flis montert mot treverk, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindre utluftning.
Riss/sprekk/avskalling i rekkverk av betong, synlig armering har begynt å korrodere.
Åpninger i rekkverk mot yttervegg er for stor. Løs festet bord/taknedløp er ikke tilstrekkelig sikring.
Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, normal slitasje i pakninger og beslag, slitte overflater mot sør/øst, anbefaler behandling for hindre lekkasjer.

Merknader innvendig:

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften, samt stedvis mangelfull tetthet omliggende vinduer.
- Løs listverk omliggende vinduer på kjøkken, fare for lekkasjer innvendig, anbefales utbedret.
- Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.
- Løs pakning, skadet dørkarm ved ytterdør entre.
- Ytterdør generelt behøver justering.

Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og utskiftning av skadet/slitt listverk tilknyttet vinduer må påregnes. Normalt sett underlagt sameiets ansvarsområde.

Nærmere kontroll/utbedring av tetthet omliggende vinduer.

Generell justering/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.
Svimerke over styringssentral for varme i gang.
Mangelfull merking av kurser i skap.

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

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Toalett festet med skruer, punktert membran, ingen registrert følgeskade.
Sluk er ikke besiktet, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av sluk, tilslutning membran/klemring.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Etasjeskillet/overflater generelt

Oppsummering

Toppdekker og overflater i leilighet fremstår slitt.
Stedvis større bruksmerker, svelling og gliper i toppdekker, det må påregnes oppgradering.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.
Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av toppdekker og overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilert fronter og laminert benkeplate.

Innredningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

-Svelling i underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Komfyrvakt montert, anbefaler montering av waterguard.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Noe iring registrert på kobberrør i teknisk rom/bod, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.

Fordeler skap synes ikke tilstrekkelig tett, anbefaler kontroll av rørlegger.

Tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

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

Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Fordeler skap synes ikke tilstrekkelig tett, anbefaler kontroll av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

Merknad:

-Noe mindre iring på kobberrør.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.
Ved skifte av bereder er det krav til fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk ventilasjon, antatt fra byggeåret.
Tegn til kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av avtrekksvifte.
Jevnlig kontroll/service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler likevel at det monteres waterguard og at dusjkabinett brukes videre i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand iht. alder.
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
Krakelering i servant.
Utett/skadet dusjhode til dusjkabinett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av påpekte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat ikke kontrollert, montert brannslange i teknisk rom.
Nyere røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.2.2025

Rapportdato
5.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helge Grude**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jærvegen 537 , 4350 Kleppe**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **1360** Festenr:
Seksjonsnr: **18** Andelsnr:
Byggeår: **1999 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Bolig/næringsbygg som er oppført med grunnmur/yttervegger i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel, sement plater og stedvis forblendet med teglstein.
Stedstøpt betongdekke mellom etasjer.
Valmet saltak antatt teknet med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal bruks slitasje.

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	111	105	6	0	16
Totalt m²	111	105	6	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	105	101	4	Entre/gang, 2 soverom, stue/tv-stue, kjøkken/spisestue og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Teknisk rom/bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	105	101	4		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Bod i parkerings kjeller. - 5,50 m²- BRA-e (eksternt bruksareal)

Balkong - 15,50 m² - BRA-b

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Rekkverk målt til 99 cm på ett punkt, dagens krav er 100cm.
Stedvis løse og skadet flis på balkong.
Mangelfull fall på deler av balkong ved ytterdør, ingen registrert følgeskade. Ukjent om det er montert membran på balkong.
Flis montert mot treverk, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindre utluftning.
Riss/sprekk/avskalling i rekkverk av betong, synlig armering har begynt å korrodere.
Åpninger i rekkverk mot yttervegg er for stor. løs festet bord/taknedløp er ikke tilstrekkelig sikring.
Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

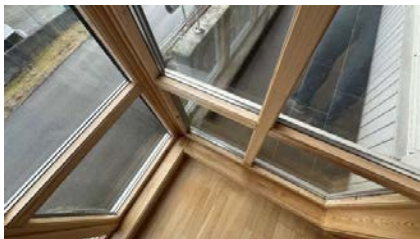
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte forhold.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, normal slitasje i pakninger og beslag, slitte overflater mot sør/øst, anbefaler behandling for hindre lekkasjer.

Merknader innvendig:

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften, samt stedvis mangelfull tetthet omliggende vinduer.
- Løs listverk omliggende vinduer på kjøkken, fare for lekkasjer innvendig, anbefales utbedret.
- Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.
- Løs pakning, skadet dørkarm ved ytterdør entre.
- Ytterdør generelt behøver justering.

Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og utskiftning av skadet/slitt listverk tilknyttet vinduer må påregnes. Normalt sett underlagt sameiets ansvarsområde.

Nærmere kontroll/utbedring av tetthet omliggende vinduer.

Generell justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilert fronter og laminert benkeplate.
 Innredningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Svelling i underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Komfyrvakt montert, anbefaler montering av waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkelt test.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukkingsapparat ikke kontrollert, montert brannslange i teknisk rom.
 Nyere røykvarsler.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Vannrør fra antatt byggeår.
 Noe iring registrert på kobberør i teknisk rom/bod, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.
 Fordeler skap synes ikke tilstrekkelig tett, anbefaler kontroll av rørlegger.
 Tilstand satt iht. alder.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.
 Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

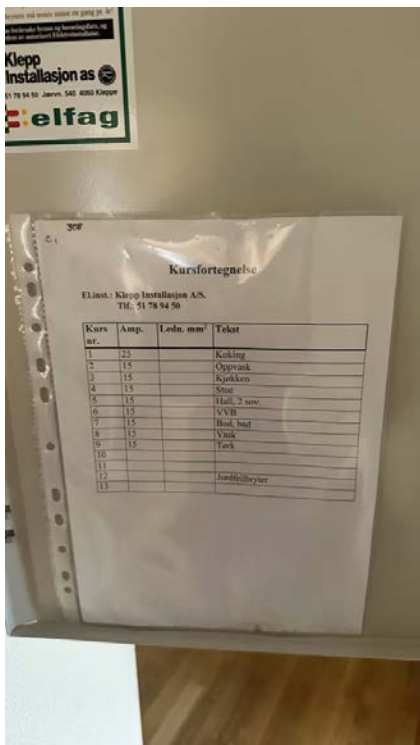
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
 Fordeler skap synes ikke tilstrekkelig tett, anbefaler kontroll av rørlegger.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ny måler montert i 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsenskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Oppsummering av elektrisk

TG-3

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.
Svimerke over styringsentral for varme i gang.
Mangelfull merking av kurser i skap.

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

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakknyndig 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen er over 20 år har usikker rest levetid. Merknad: -Noe mindre iring på kobberrør.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig. Ved skifte av bereder er det krav til fast tilkobling.</p>	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Mekanisk ventilasjon, antatt fra byggeåret. Tegn til kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nærmere kontroll av avtrekksvifte. Jevnlig kontroll/service på ventilasjonsanlegget anbefales.</p>	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis med belegg på vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv dusjkabinett.
 Ca 15 mm sillikonert dørteskel, ikke synlig oppbrett av membran i dør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler likevel at det monteres waterguard og at dusjkabinett brukes videre i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Toalett festet med skruer, punktert membran, ingen registrert følgeskade. Sluk er ikke besiktet, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av sluk, tilslutning membran/klemring. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand iht. alder. Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. Krakelering i servant. Utett/skadet dusjhode til dusjkabinett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utbedring av påpekte forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.11 Øvrig: Teknisk rom/bod



Beskrivelse

Belegg på gulv og malt strier på vegg.
Utstyr: Bereder, brannslange, skap, hyller, vannmåler, fordeler skap for vann og stoppekran.
Mekanisk avtrekk, ok.
Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved slukrist.
Ca 20-25 mm dørterkel, synlig oppbrett av belegg.
Ingen registrert fukt ved overflate måling av vegg overflater omliggende vannuttak.

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser iht. alder.

Merknader:

-Det er ikke luften spalter på innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves, samt ventilering vil bli noe redusert.

6.13 Øvrig: Etasjeskillet/overflater generelt

Beskrivelse	
Toppdekker og overflater i leilighet fra antatt byggeåret.	
Enkel nivellering Ved enkel nivellering registreres det ca 23 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom ved entre. Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv i stue/spisestue.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Toppdekker og overflater i leilighet fremstår slitt. Stedvis større bruksmerker, svelling og gliper i toppdekker, det må påregnes oppgradering.	
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av toppdekker og overflater.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

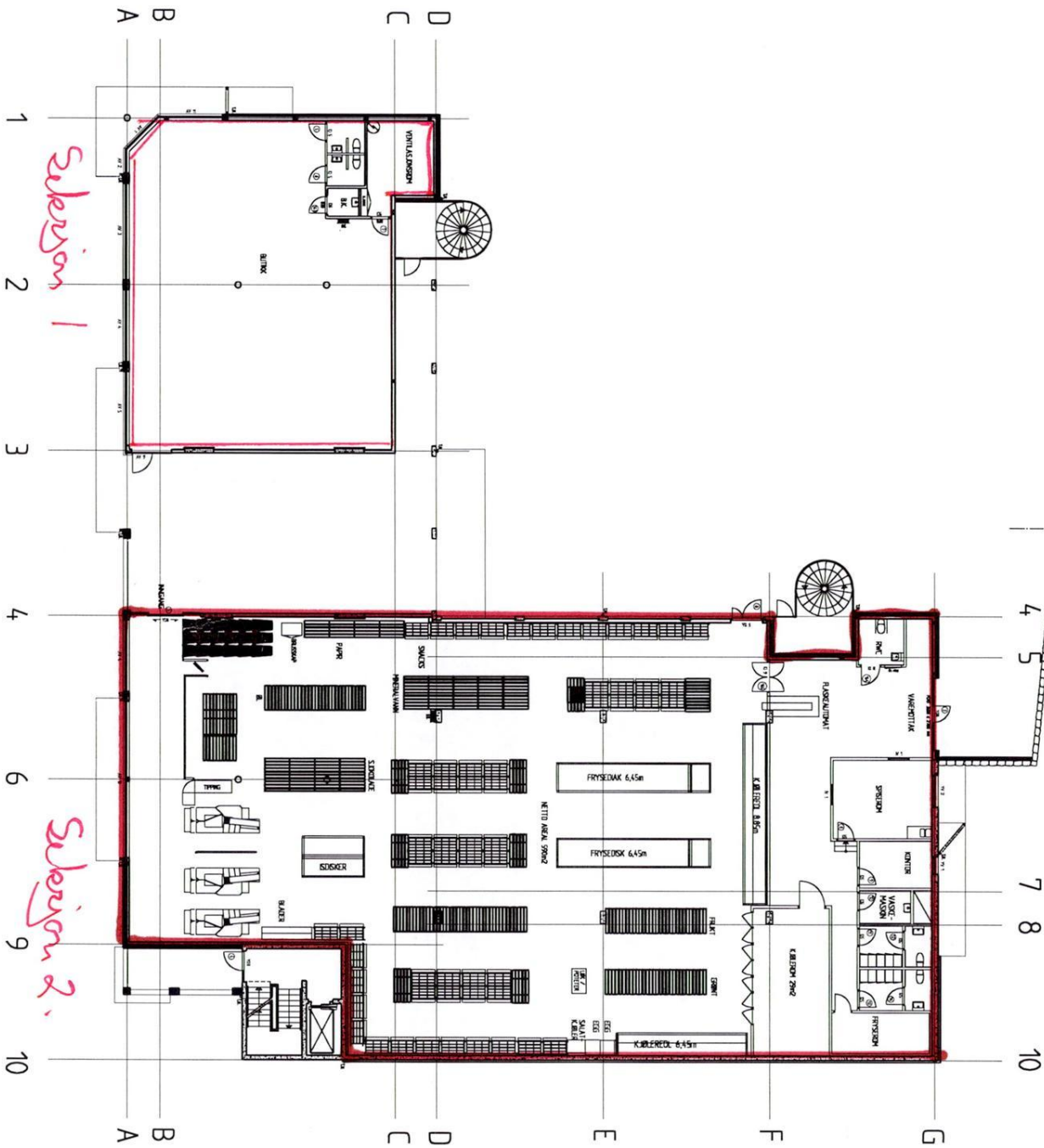
Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

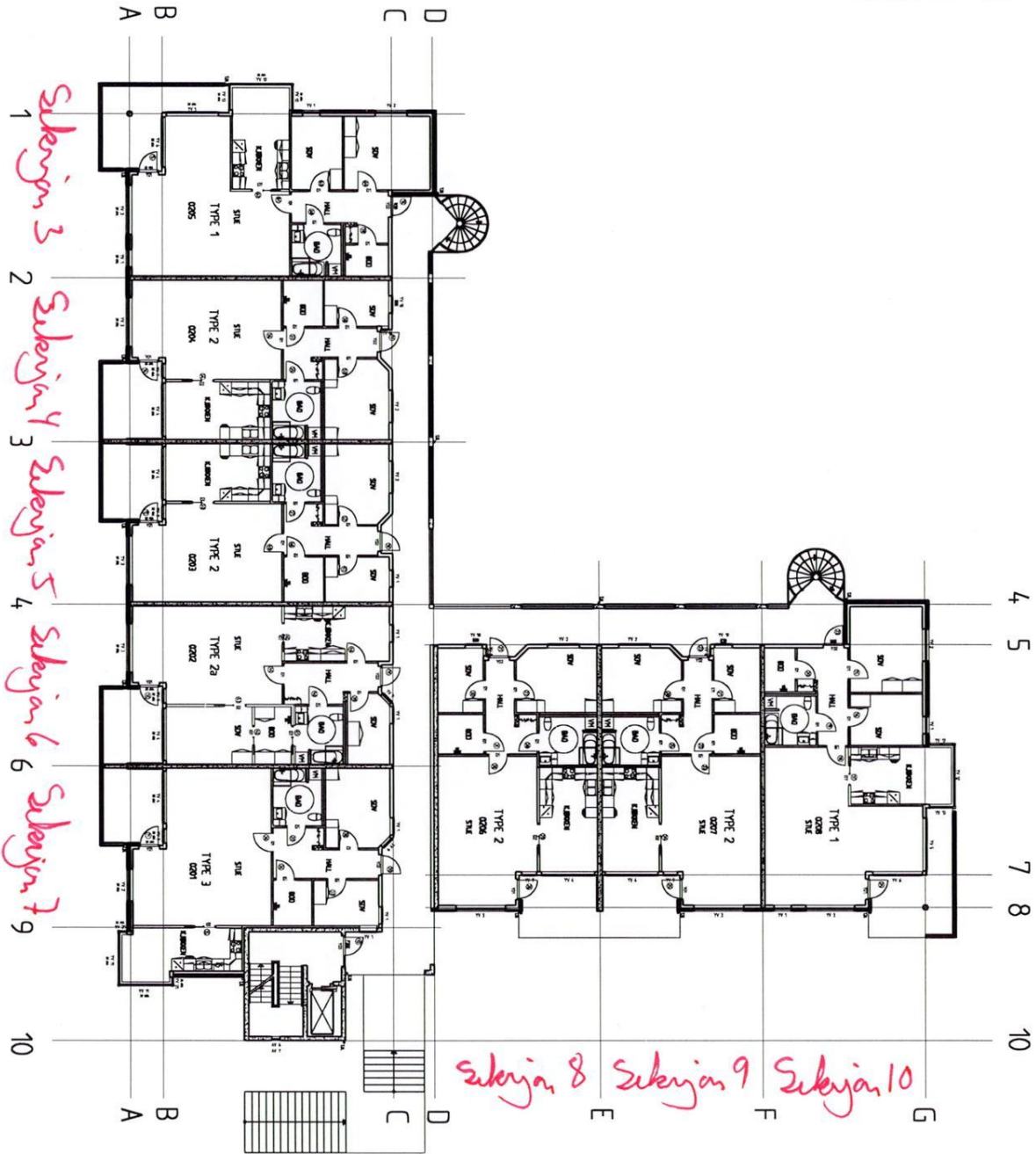
Side 1



TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 1. ETG.

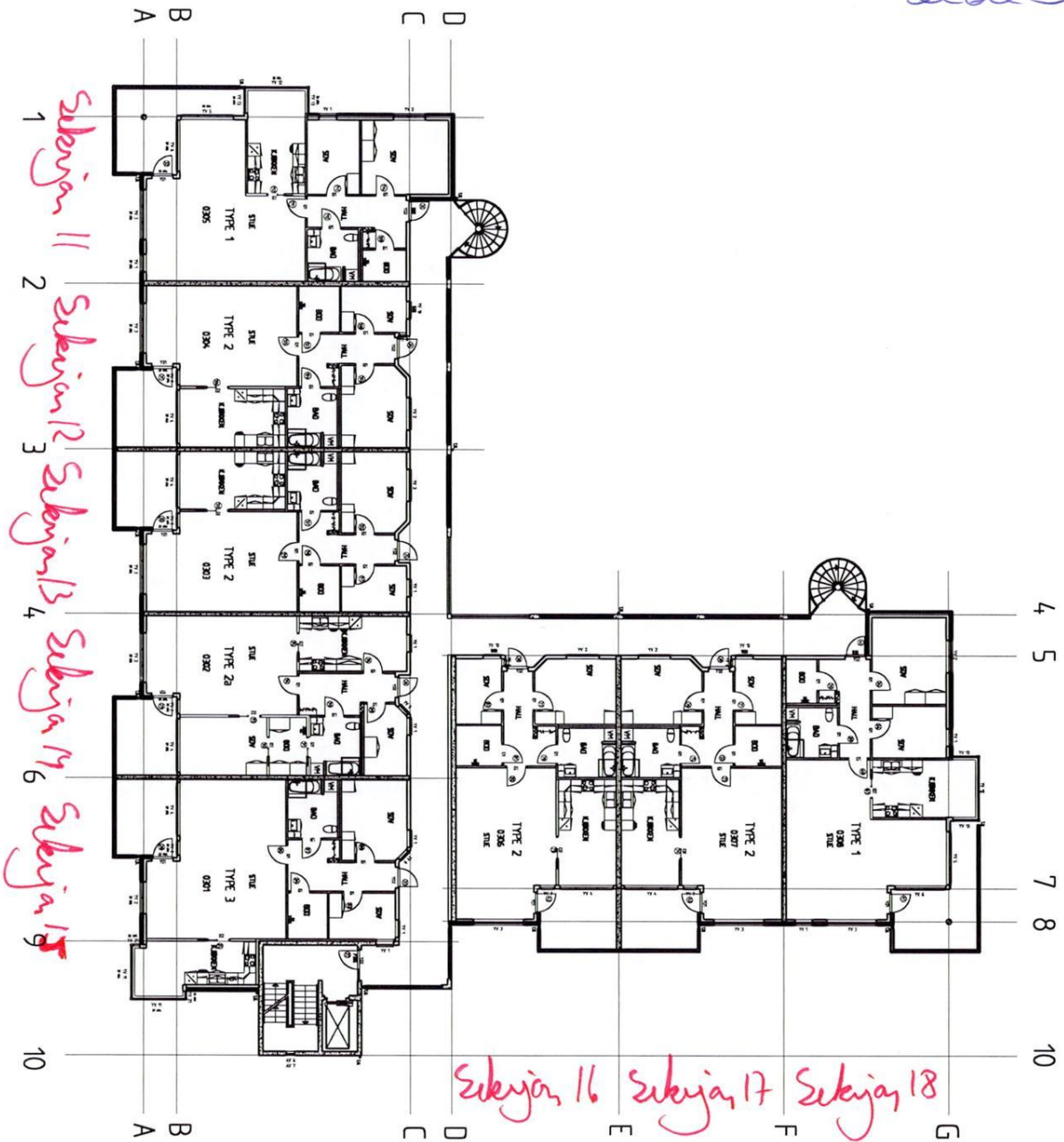
Side 2



TORGGÅRDEN - KLEPP

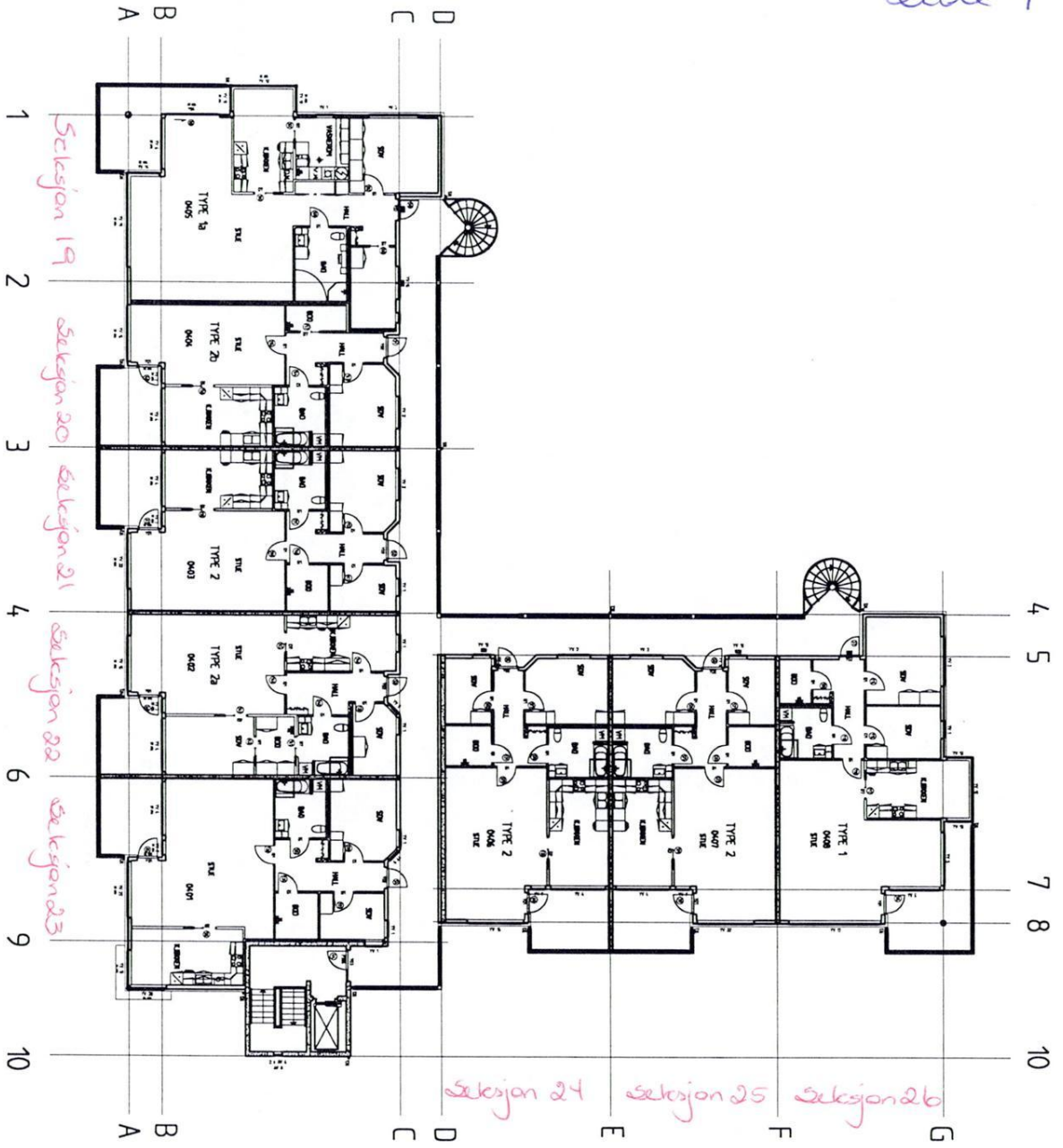
PLAN 2.ETG.

Side 3



TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 3.ETG.

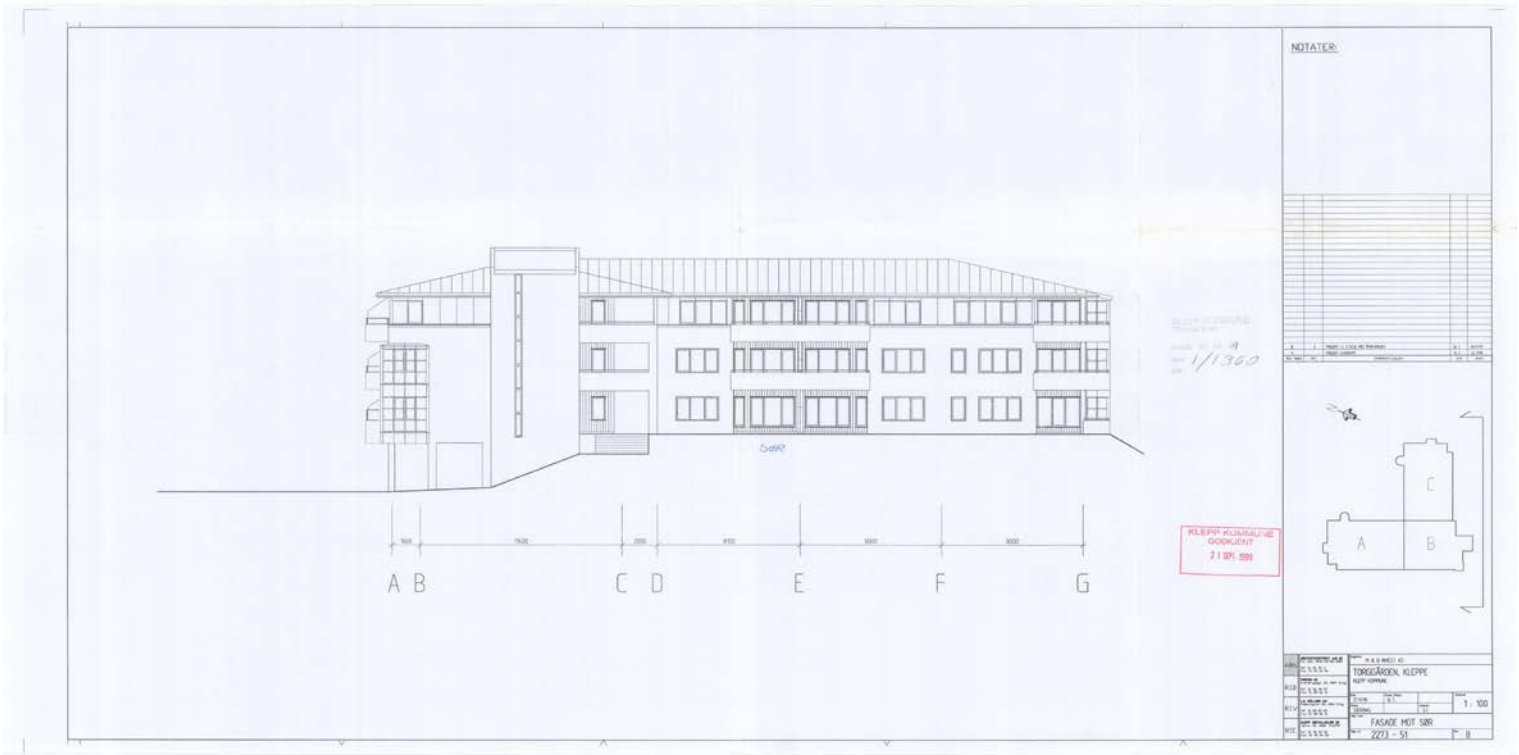


TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 4.ETG.

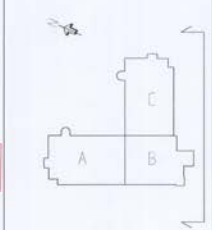
BET. NR. 2024	AVT.	SP. 1	DATE
JOB			
PROJ. NR.	KLASSE	PROJ. NR.	DATE
OBJEKT	BYGGNADETT	PROJ. NR.	DATE
TORGÅRDEN, KLEPP			
PLAN P-KJELLER			
Skala: 1 : 200			Blad nr. 1





NOTATER:

1	1:50	1
2	1:50	1
3	1:50	1
4	1:50	1
5	1:50	1
6	1:50	1
7	1:50	1
8	1:50	1
9	1:50	1
10	1:50	1
11	1:50	1
12	1:50	1
13	1:50	1
14	1:50	1
15	1:50	1
16	1:50	1
17	1:50	1
18	1:50	1
19	1:50	1
20	1:50	1
21	1:50	1
22	1:50	1
23	1:50	1
24	1:50	1
25	1:50	1
26	1:50	1
27	1:50	1
28	1:50	1
29	1:50	1
30	1:50	1
31	1:50	1
32	1:50	1
33	1:50	1
34	1:50	1
35	1:50	1
36	1:50	1
37	1:50	1
38	1:50	1
39	1:50	1
40	1:50	1
41	1:50	1
42	1:50	1
43	1:50	1
44	1:50	1
45	1:50	1
46	1:50	1
47	1:50	1
48	1:50	1
49	1:50	1
50	1:50	1



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
21.09.2009

PROSJEKTANT	ARKITEKT	
KLINGSTAD	TORGÅRDEN KLEPP	
BYGGER	KLP-ØSLO	
KONSTRUKTØR		
BYGGER		1:100
BYGGER	FASEDE MED SØR	
BYGGER	2223 - 51	B







Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Kruse Smith AS
Postboks 8088

4068 STAVANGER

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

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

Igangsettingstillatelse for hele tiltaket er gitt 21.09.99.

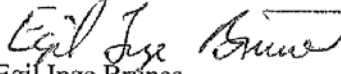
Det vises til tidligere innsendte kontrollerklæringer, og befaringer vedrørende uklarheter ved utførelsen. Endelig ferdigmelding fra Kruse Smith AS er mottatt 16.02.06.


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

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

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

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 06.04.06


Egil Inge Brunes
bygnings- og reguleringsjef


Per Elnes
fagansvarlig byggesak

Kopi til:

FOLKEREGISTERET
MERKANTIL

Torggården Klepp AS, Postboks 26, 4096 Randaberg.

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

Brannvesenet Sør- Rogaland, Jærveien 107, 4318 Sandnes.

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
20 OKT. 1999
Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

 JÆREN
 SØRENSKRIVEREMDETE
 DAGBOKNR.: 7175

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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




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

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾
1	N	200		13	B	91	B	25	B	91	B	37			49
2	N	850		14	B	91	B	26	B	105	B	38			50
3	B	105	B	15	B	103	B	27				39			51
4	B	91	B	16	B	91	B	28				40			52
5	B	91	B	17	B	91	B	29				41			53
6	B	91	B	18	B	105	B	30				42			54
7	B	103	B	19	B	120	B	31				43			55
8	B	91	B	20	B	76	B	32				44			56
9	B	91	B	21	B	91	B	33				45			57
10	B	105	B	22	B	91	B	34				46			58
11	B	105	B	23	B	101	B	35				47			59
12	B	91	B	24	B	91	B	36				48			60
Sum tellere:								3352	= nevner:	3352					

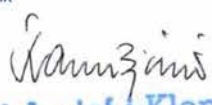
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

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

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

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

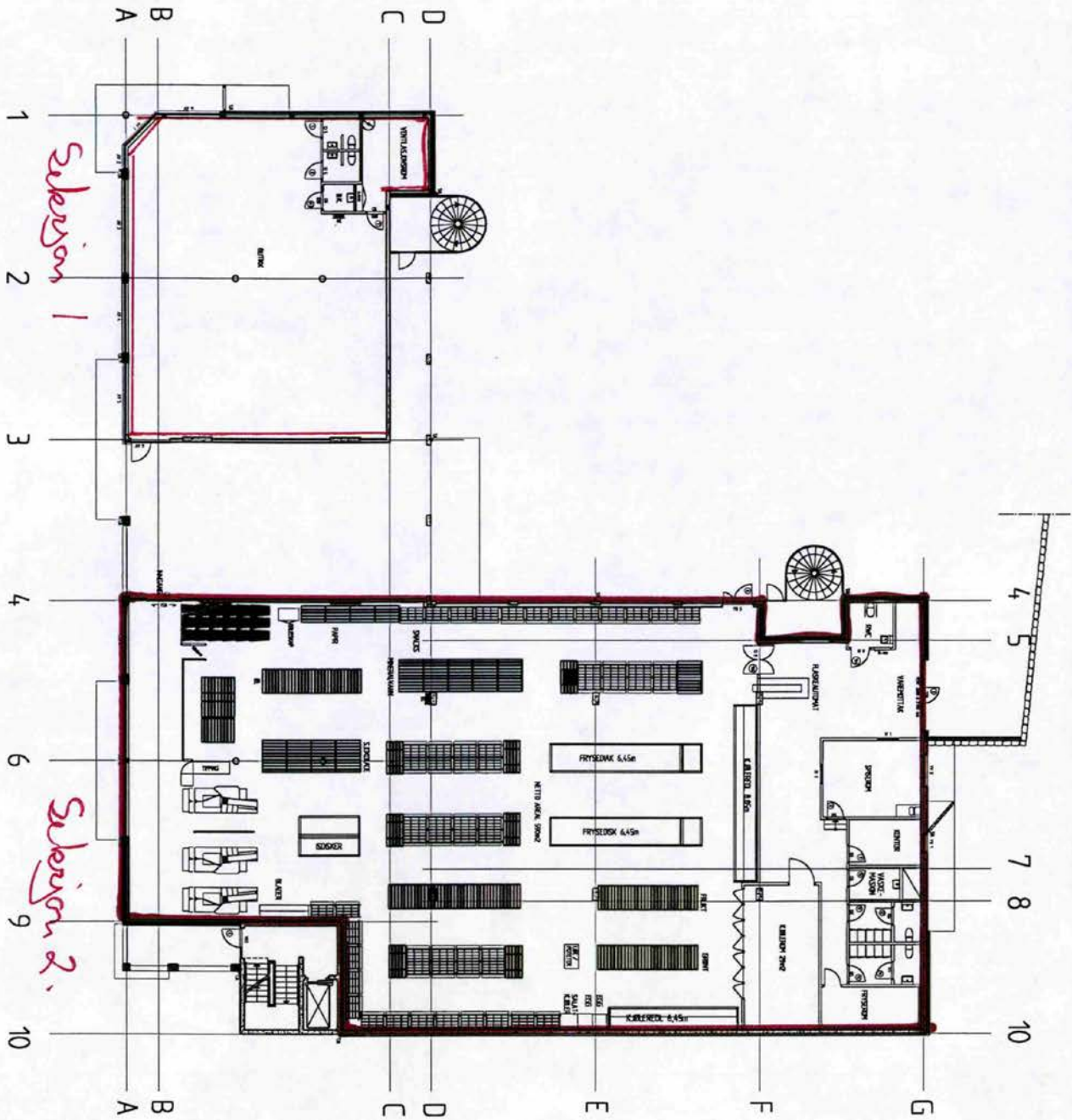
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

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

Noter:

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

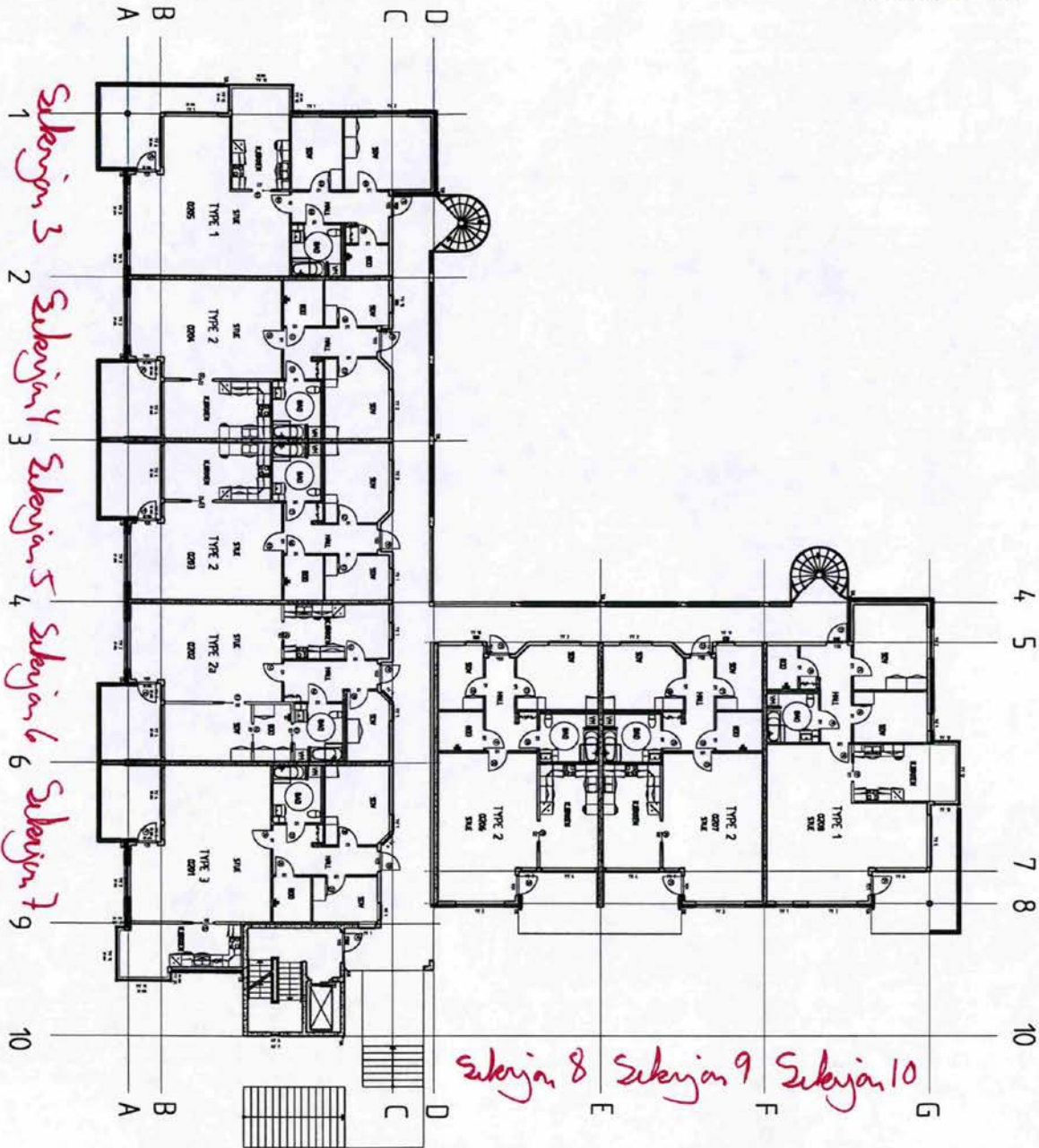
Side 1



TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 1.ETG.

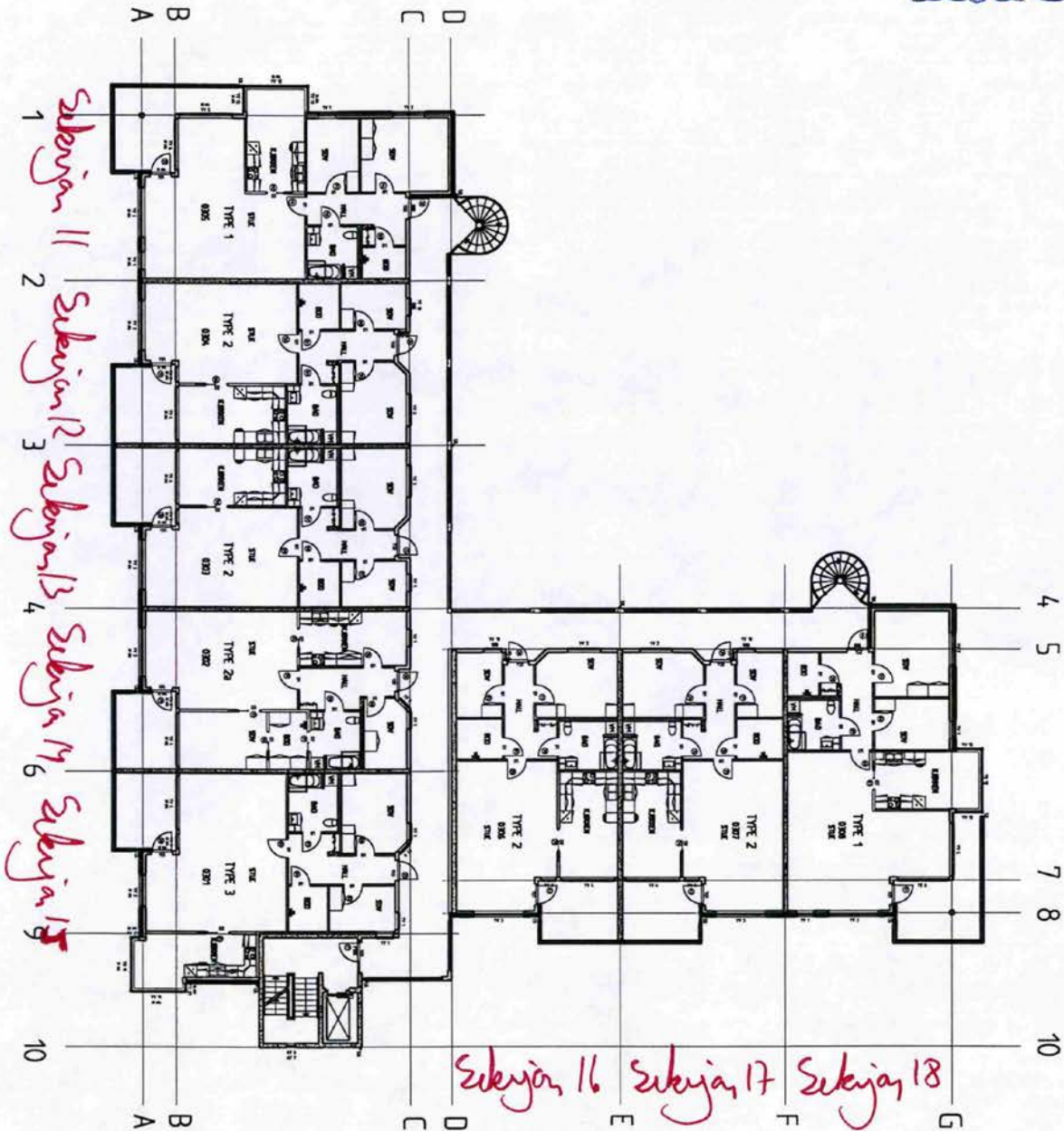
Side 2



TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 2.ETG.

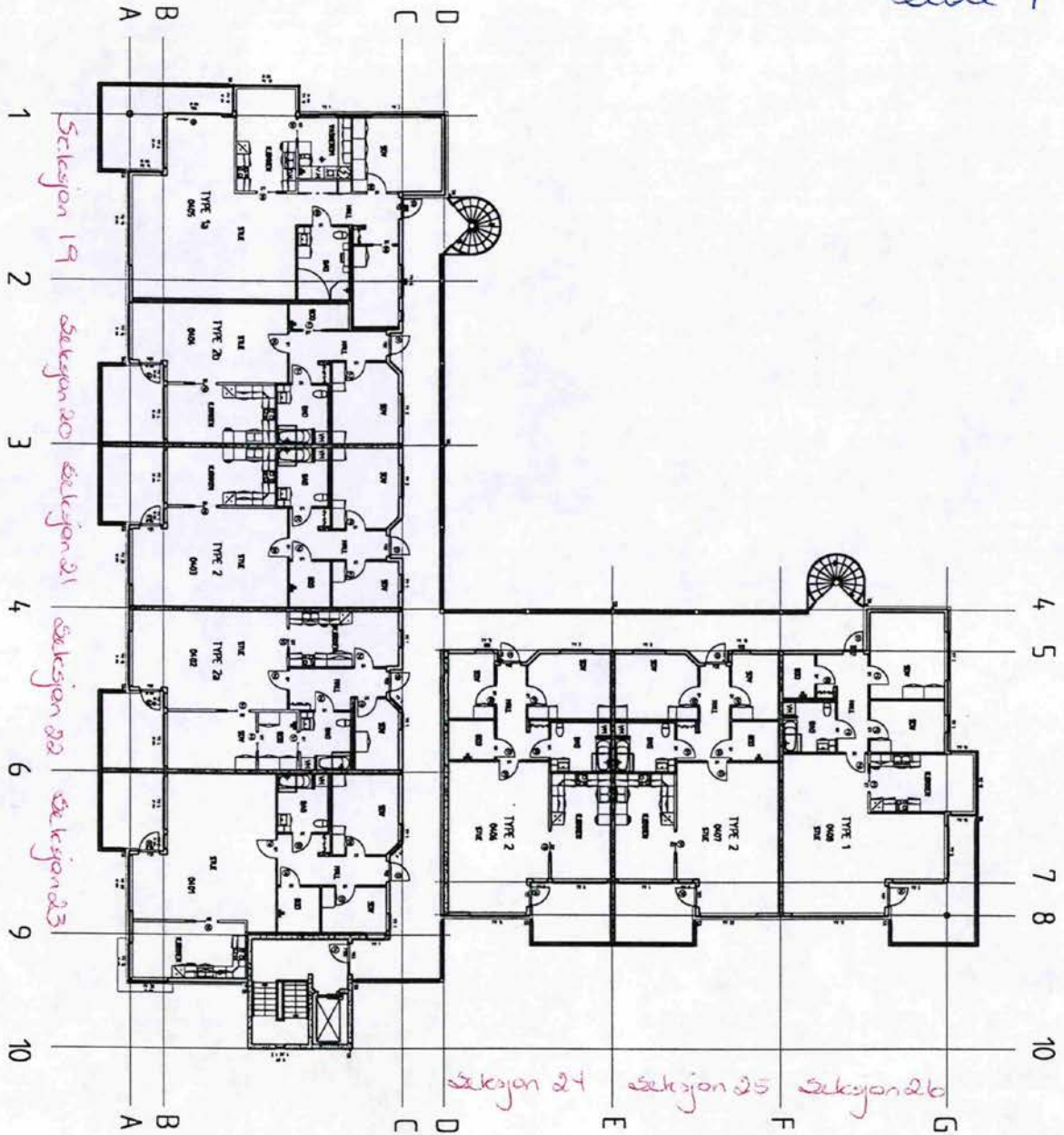
Side 3



TORGGÅRDEN - KLEPP

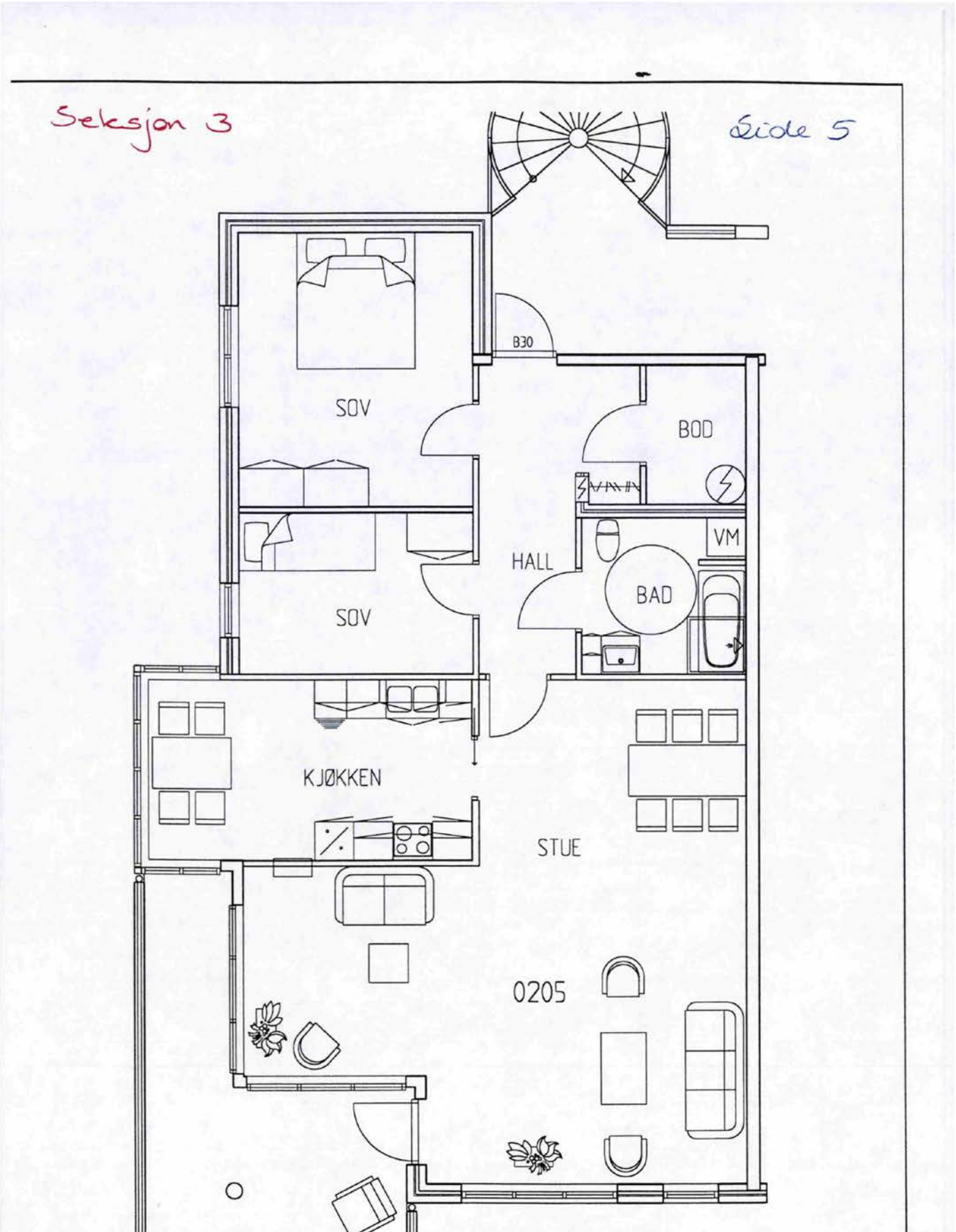
PLAN 3. ETG.

Side 4



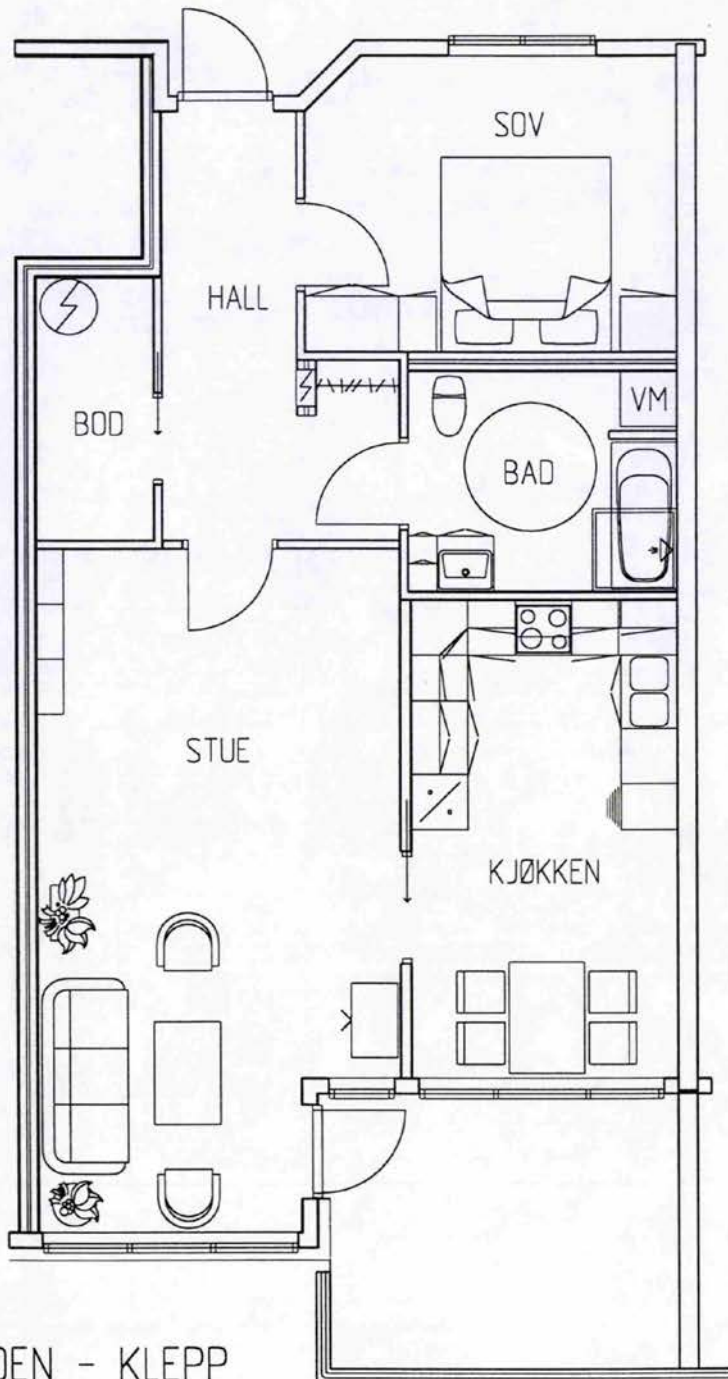
TORGGÅRDEN - KLEPP

PLAN 4.ETG.



Seleksjon 4

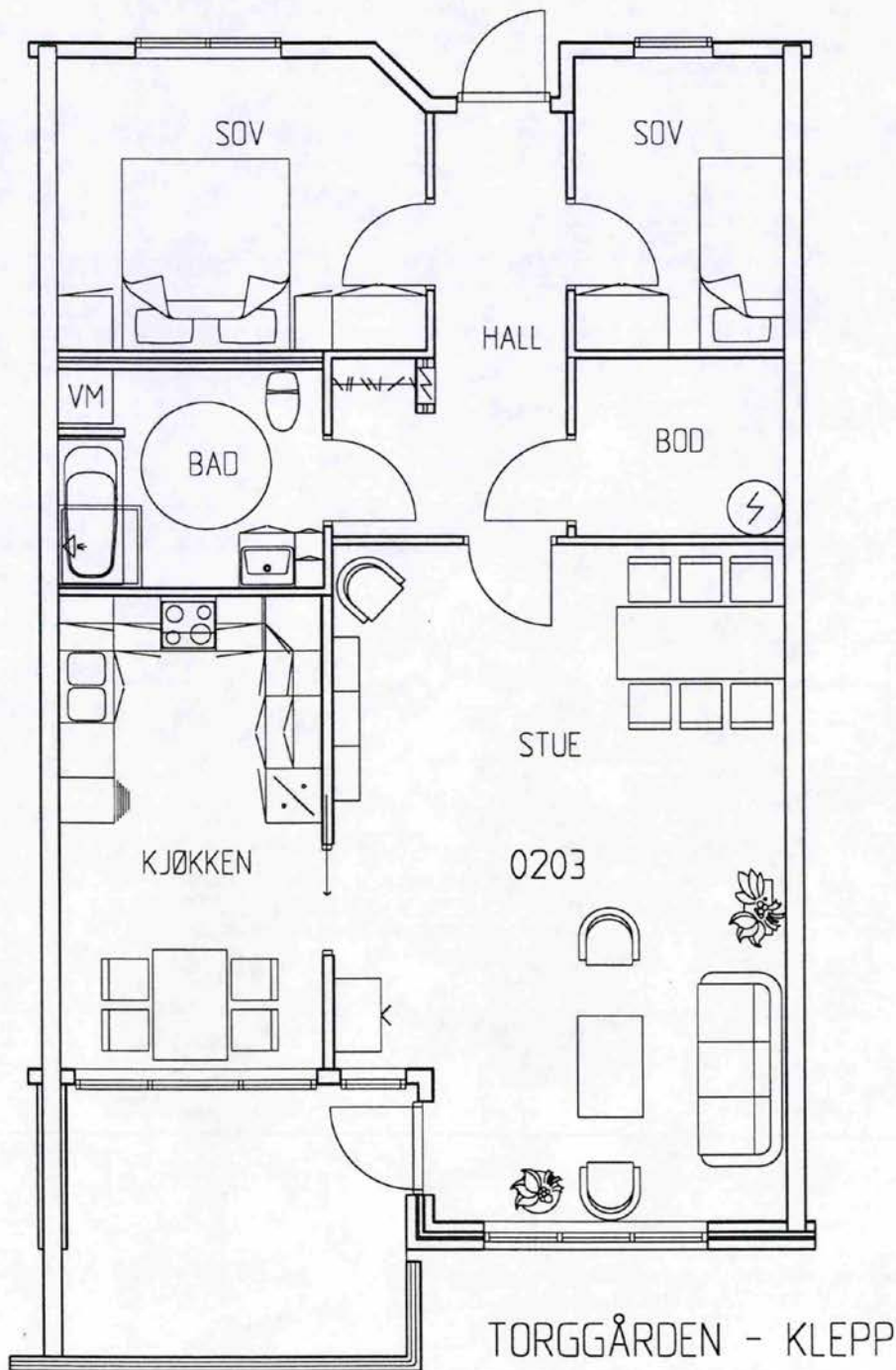
side 6



TORGGÅRDEN - KLEPP

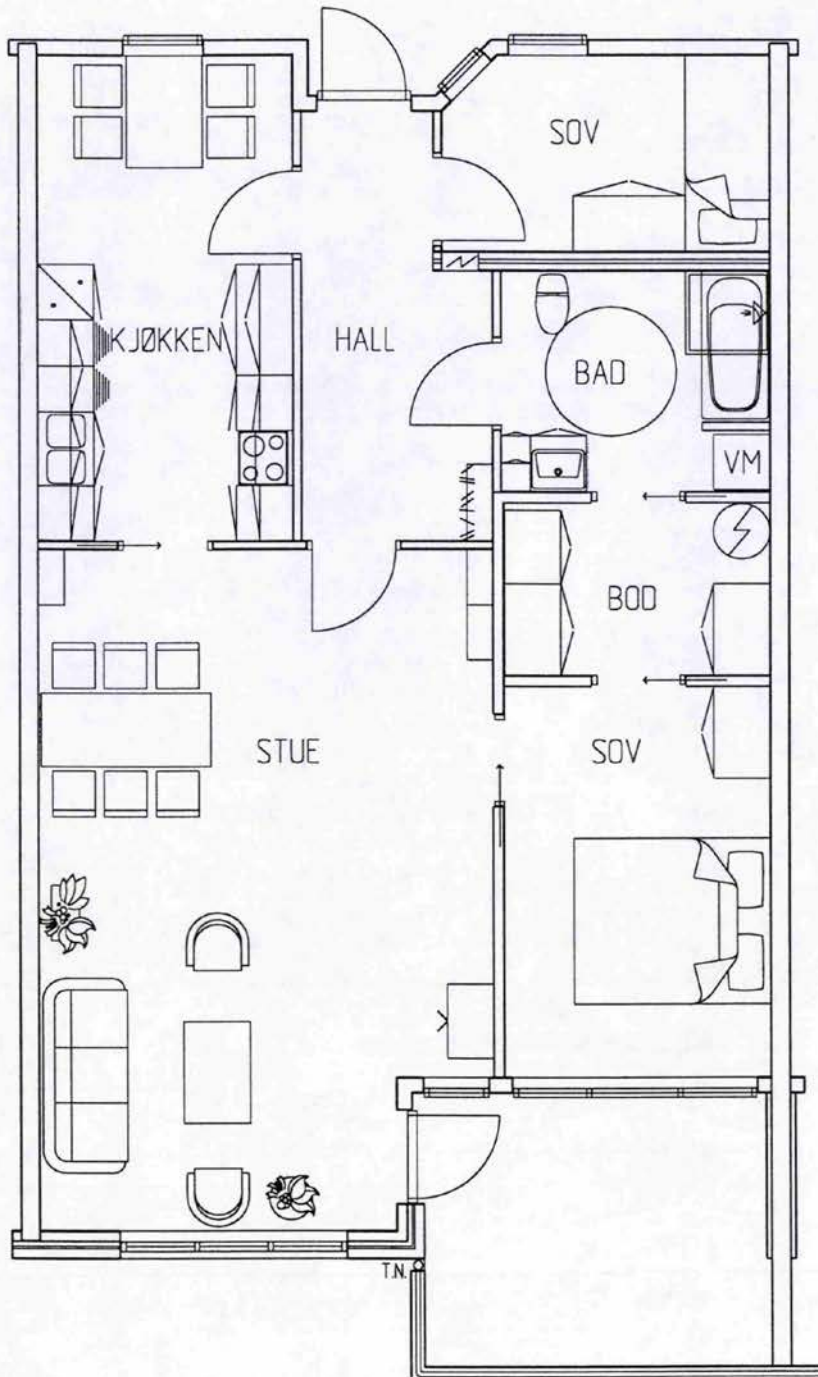
Seleksjon 5

Side 7



Seksjon 6

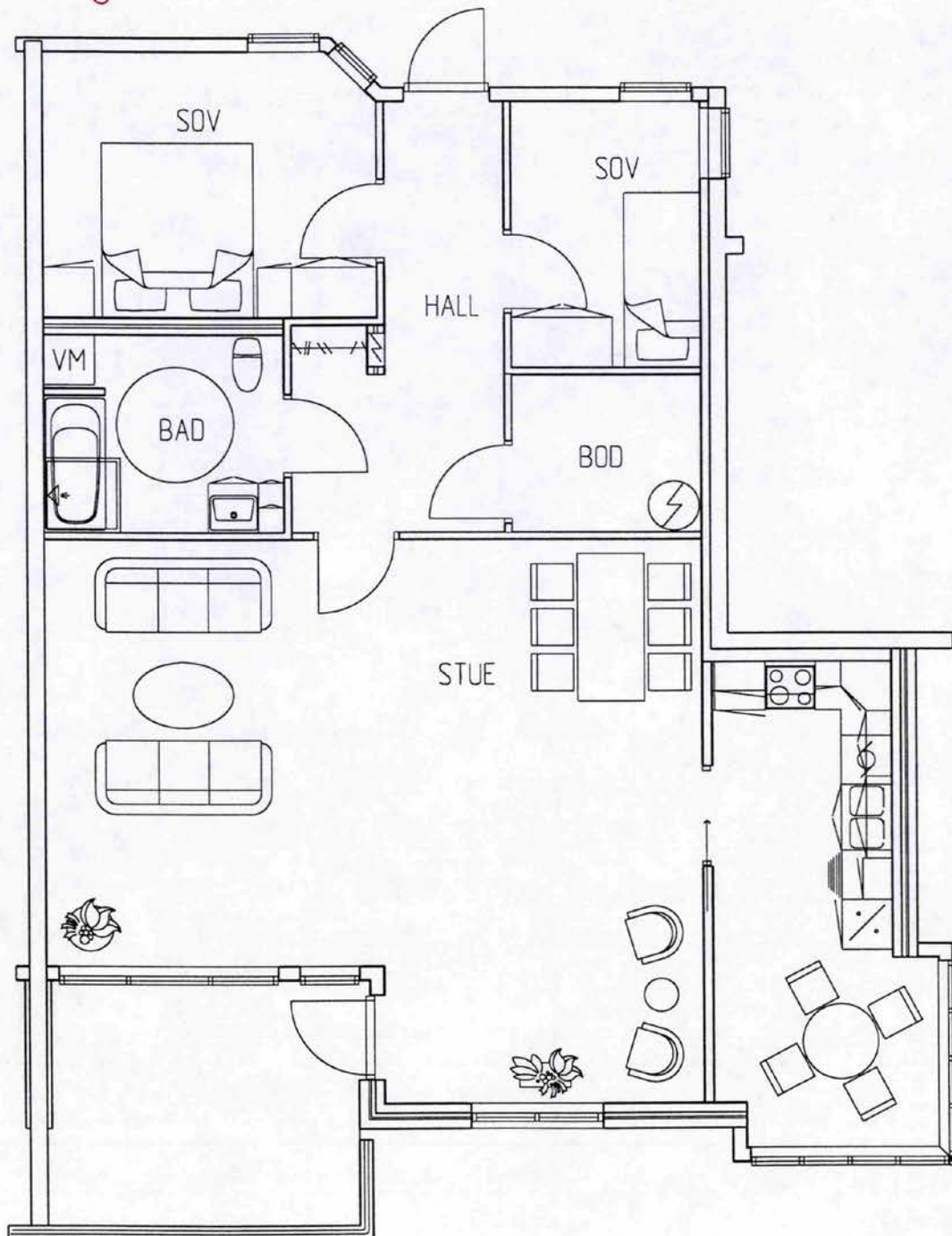
Side 8



TORGGÅRDEN - KLEPP

Seleksjon 7

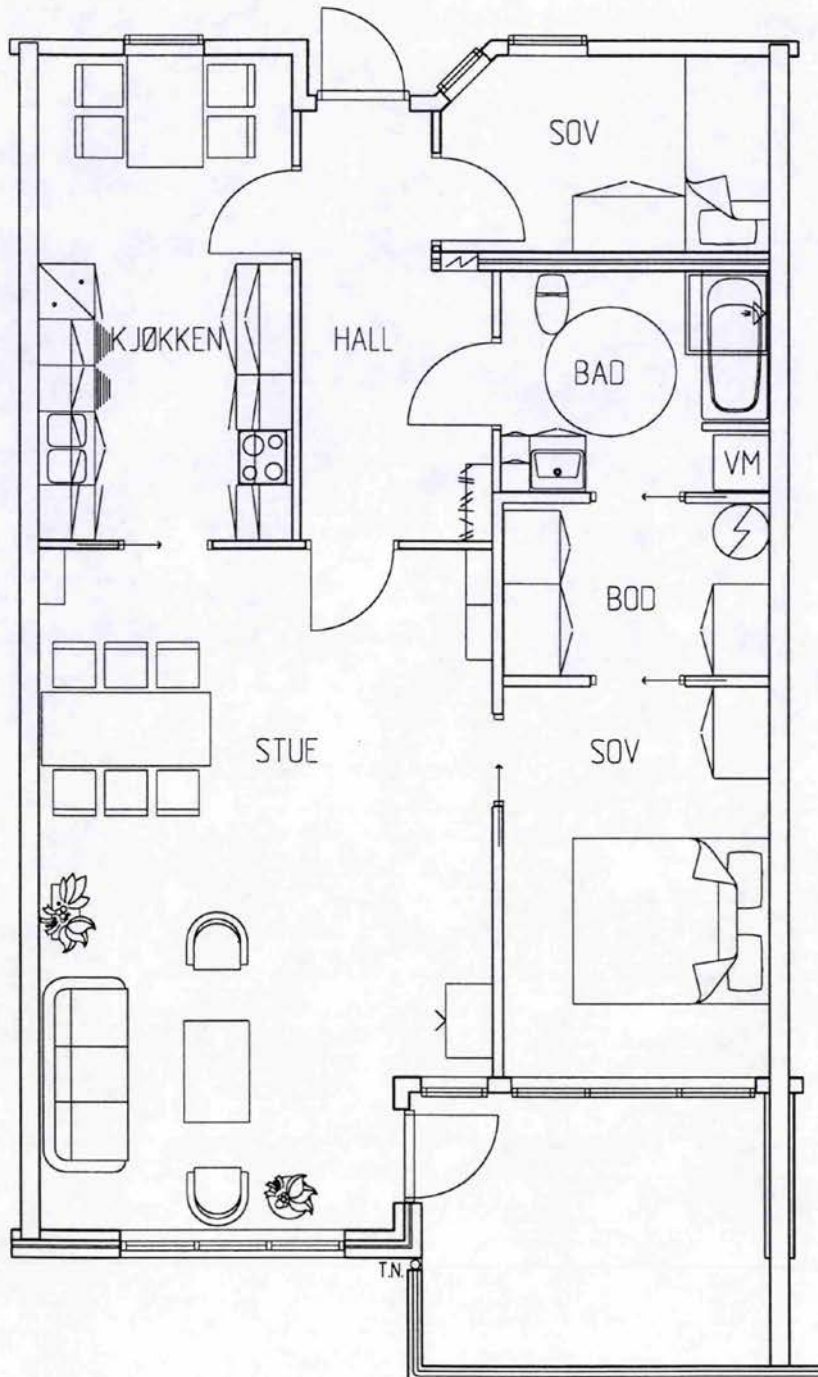
Side 9



TORGGÅRDEN - KLEPP
LEILIGHET 0201

Seksjon 8

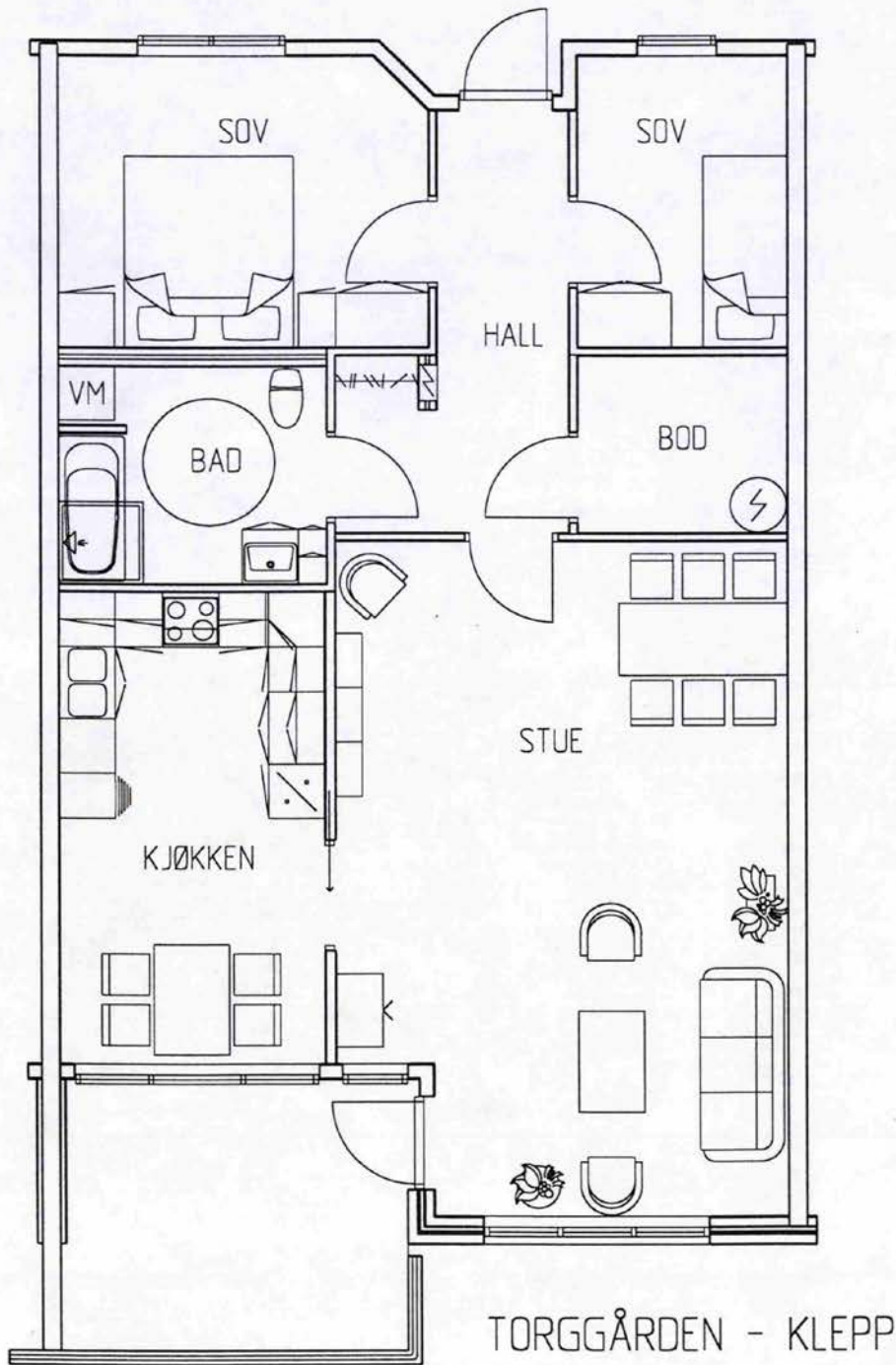
Side 10



TORGGÅRDEN - KLEPP

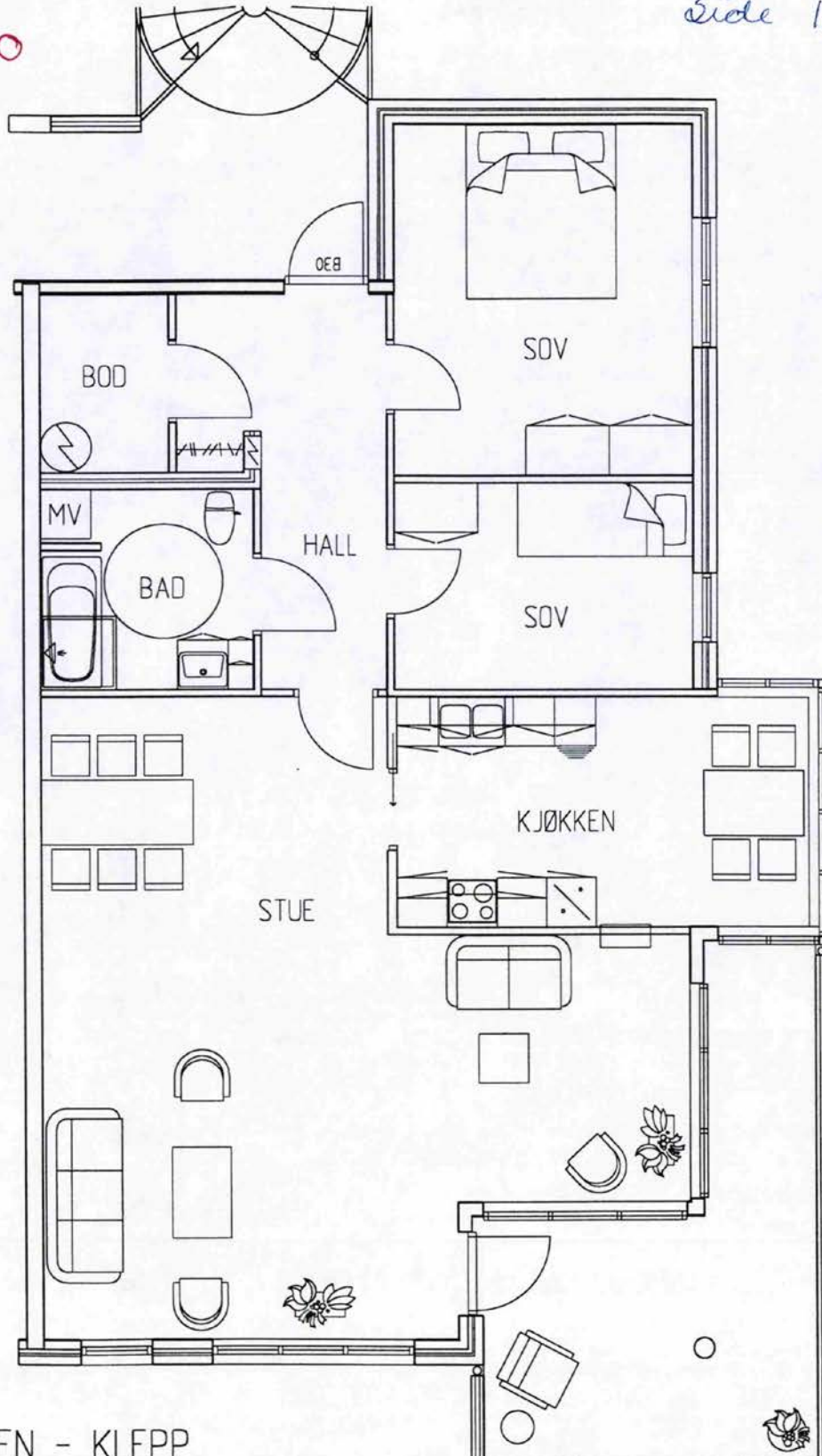
Seksjon 9

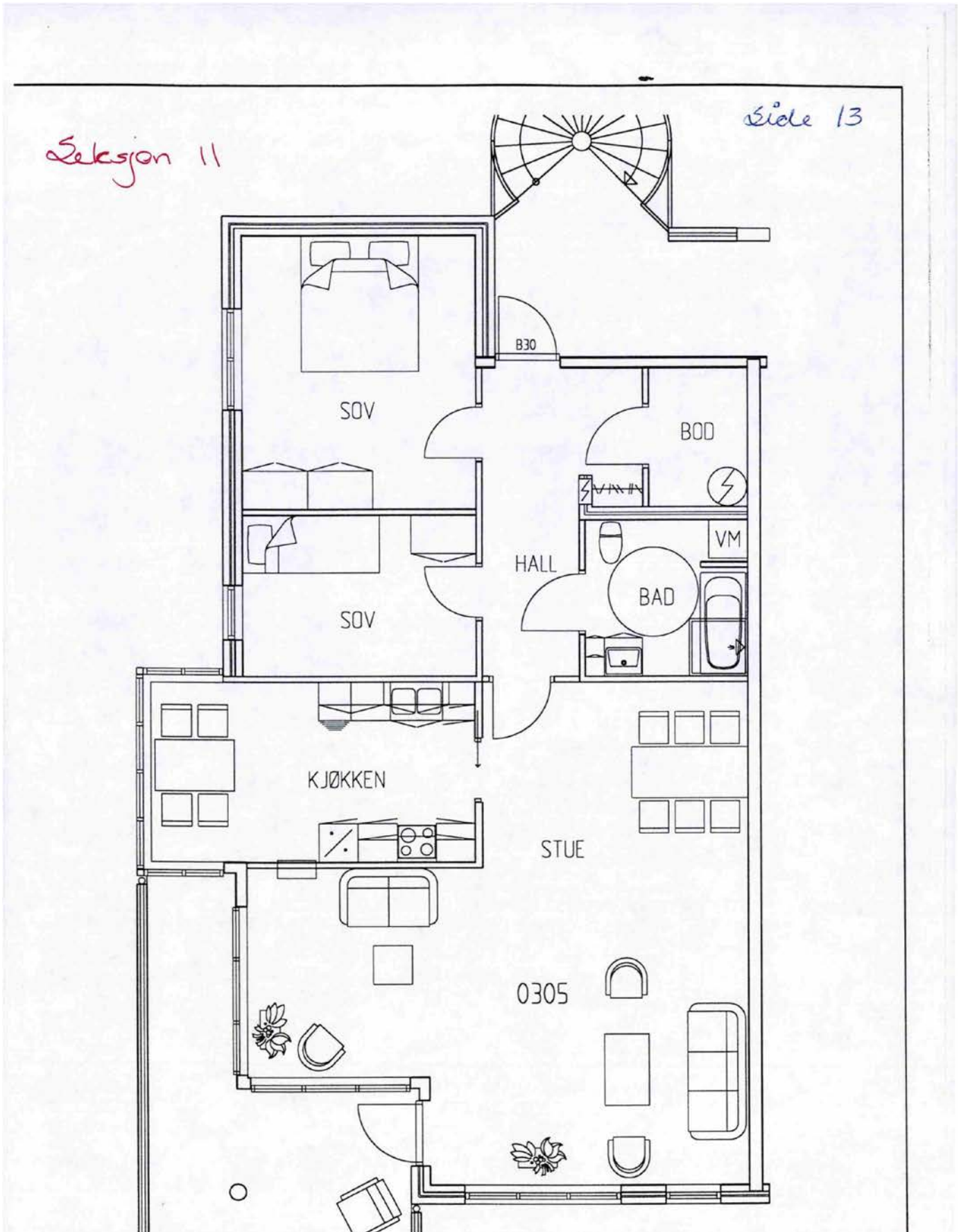
Side 11



Seksjon 10

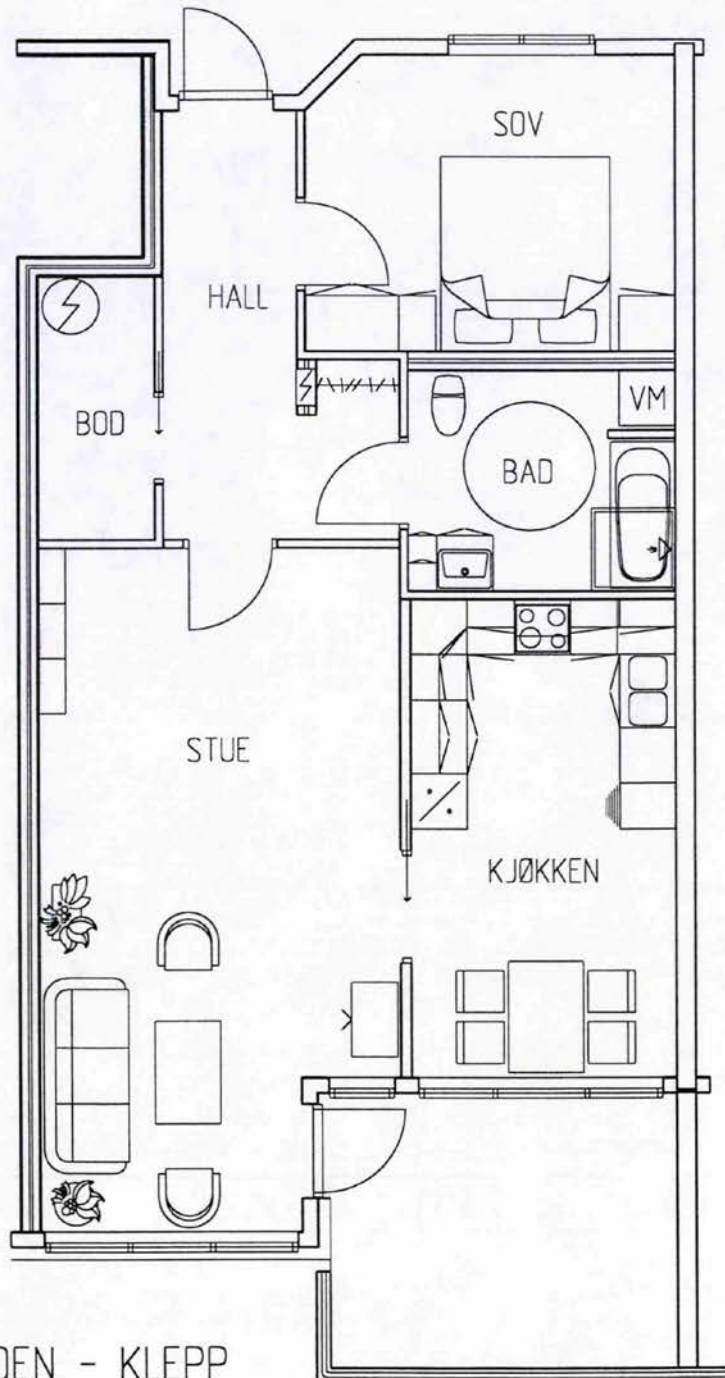
Side 12





Seksjon 12

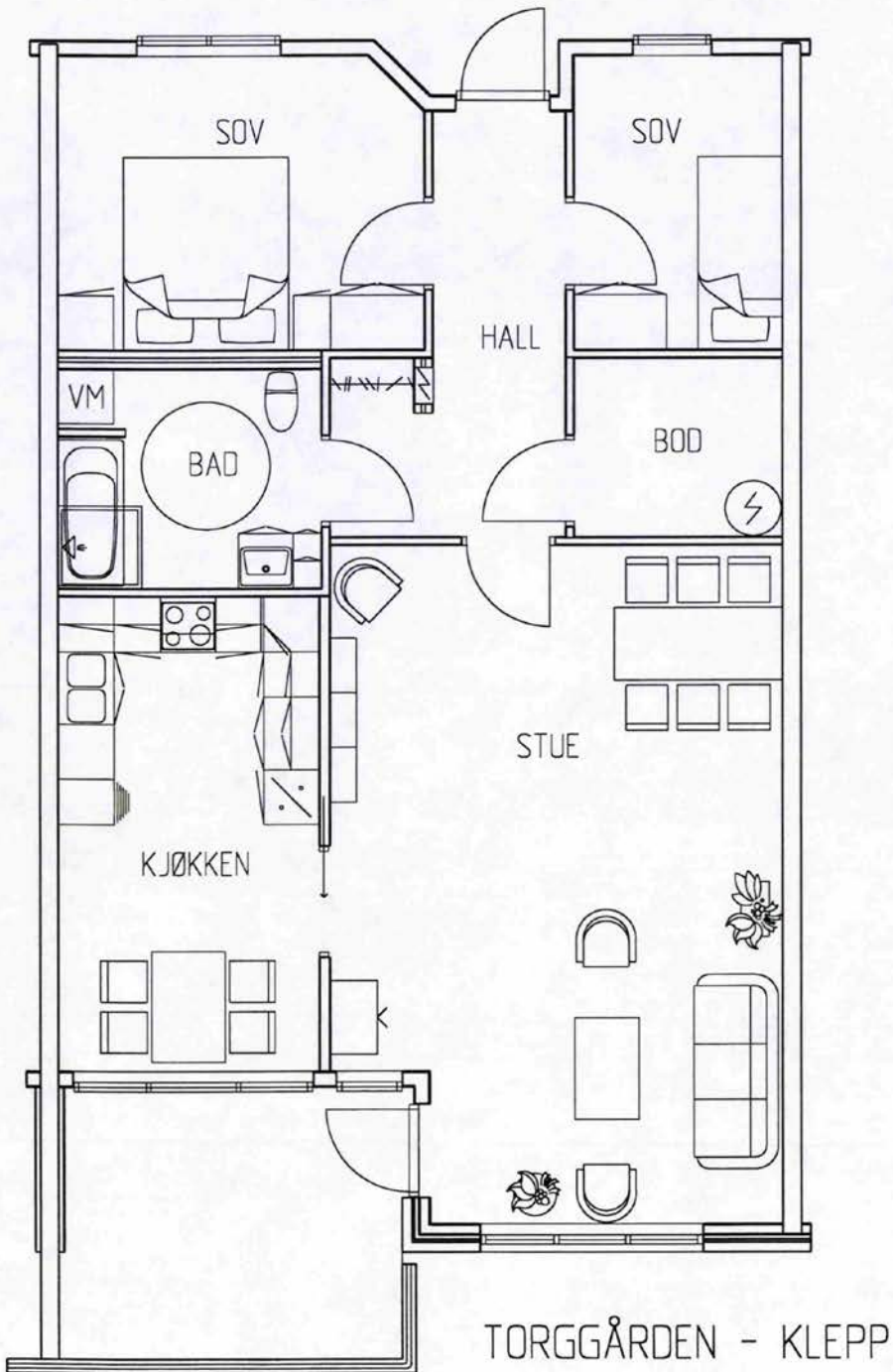
Side 14



TORGGÅRDEN - KLEPP

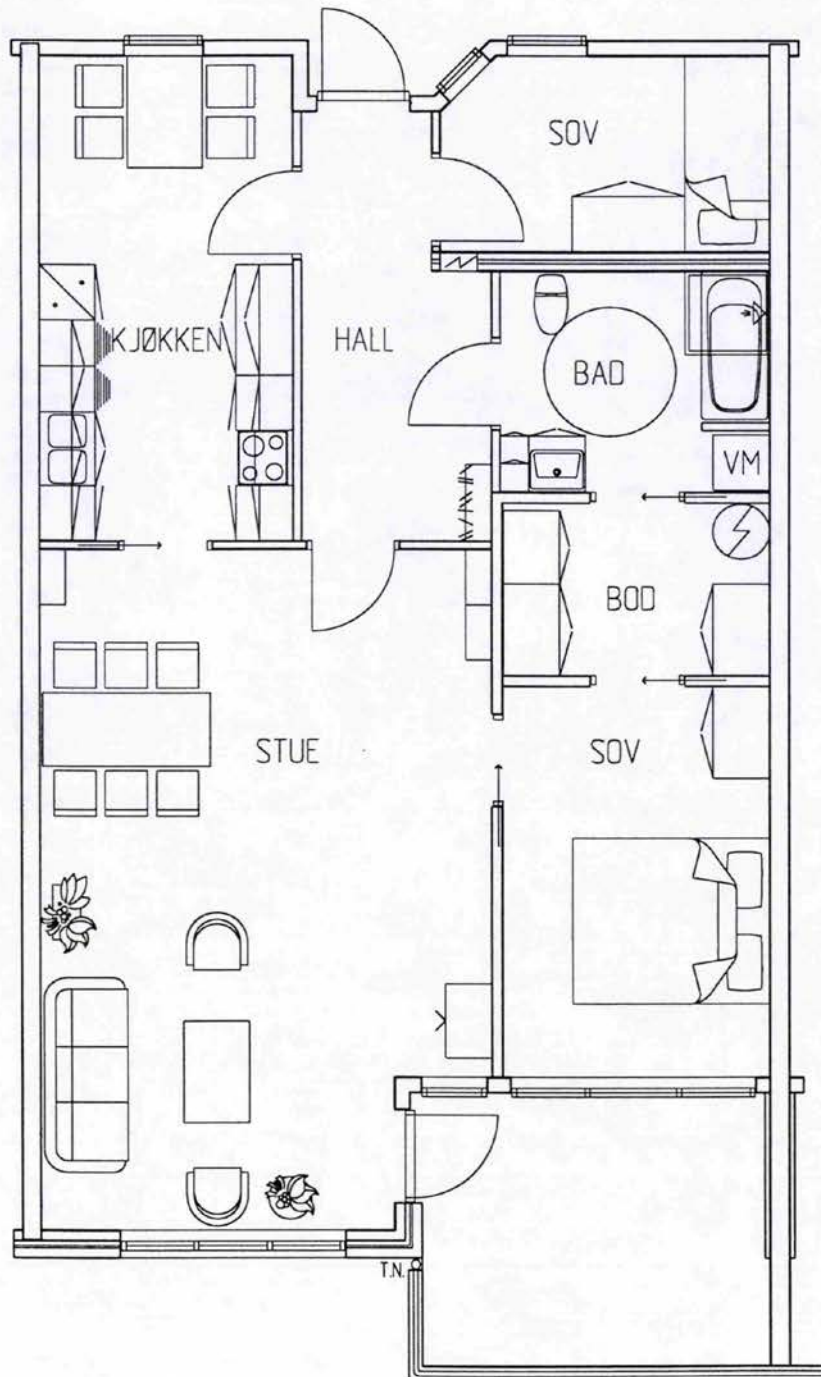
Seksjon 13

Side 15



Seksjon 14

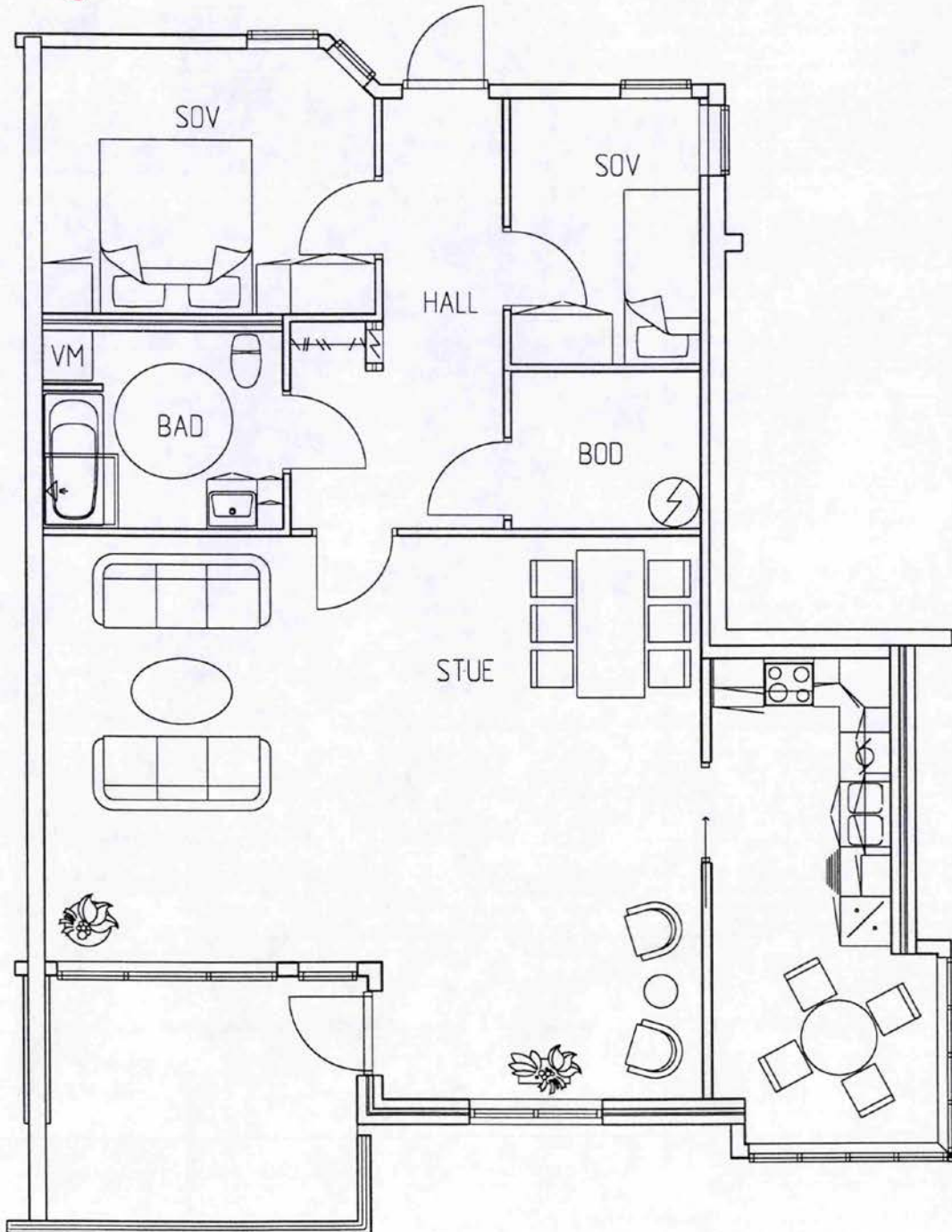
Side 16



TORGGÅRDEN - KLEPP

Seksjon 15

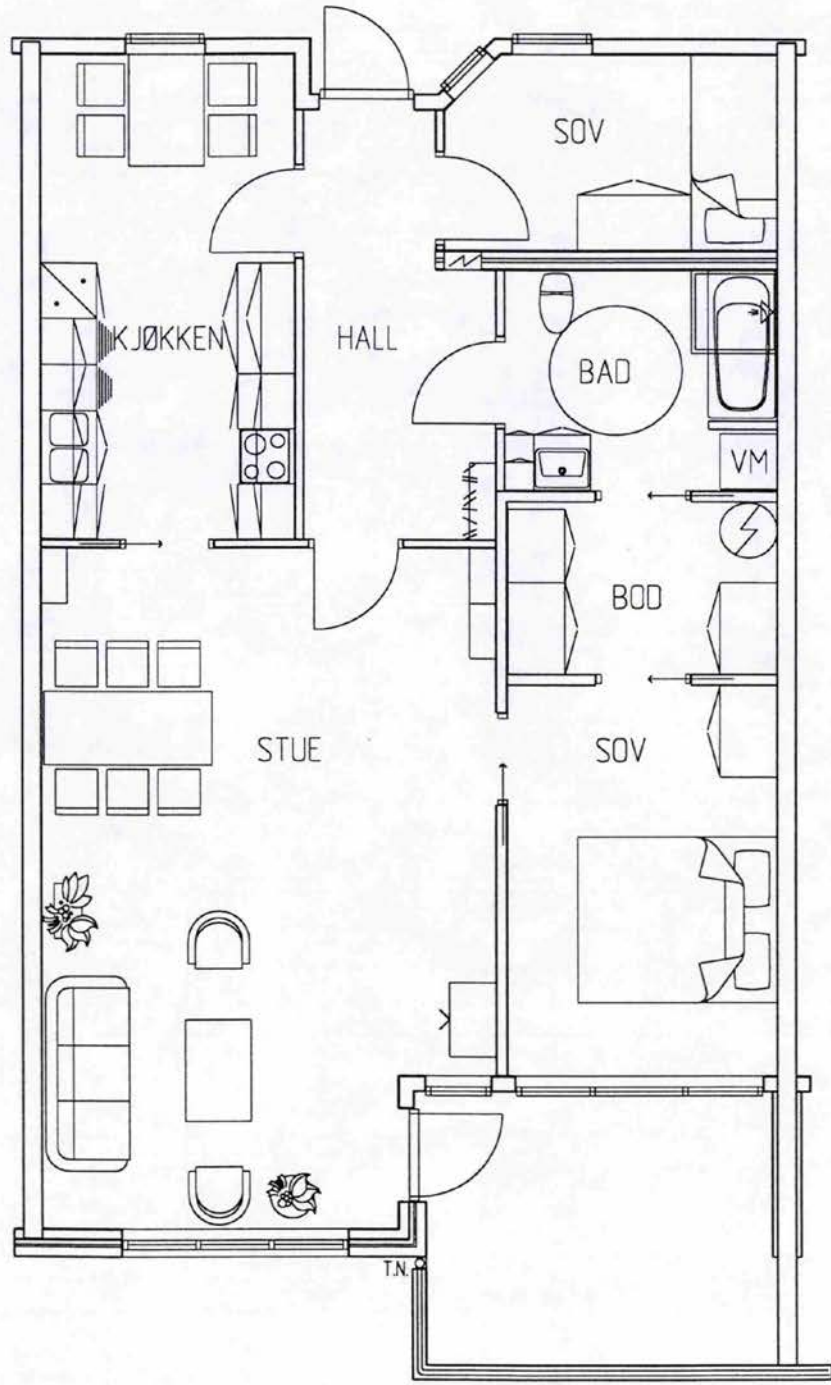
side 17



TORGGÅRDEN - KLEPP
LEILIGHET 0201

Seksjon 1b

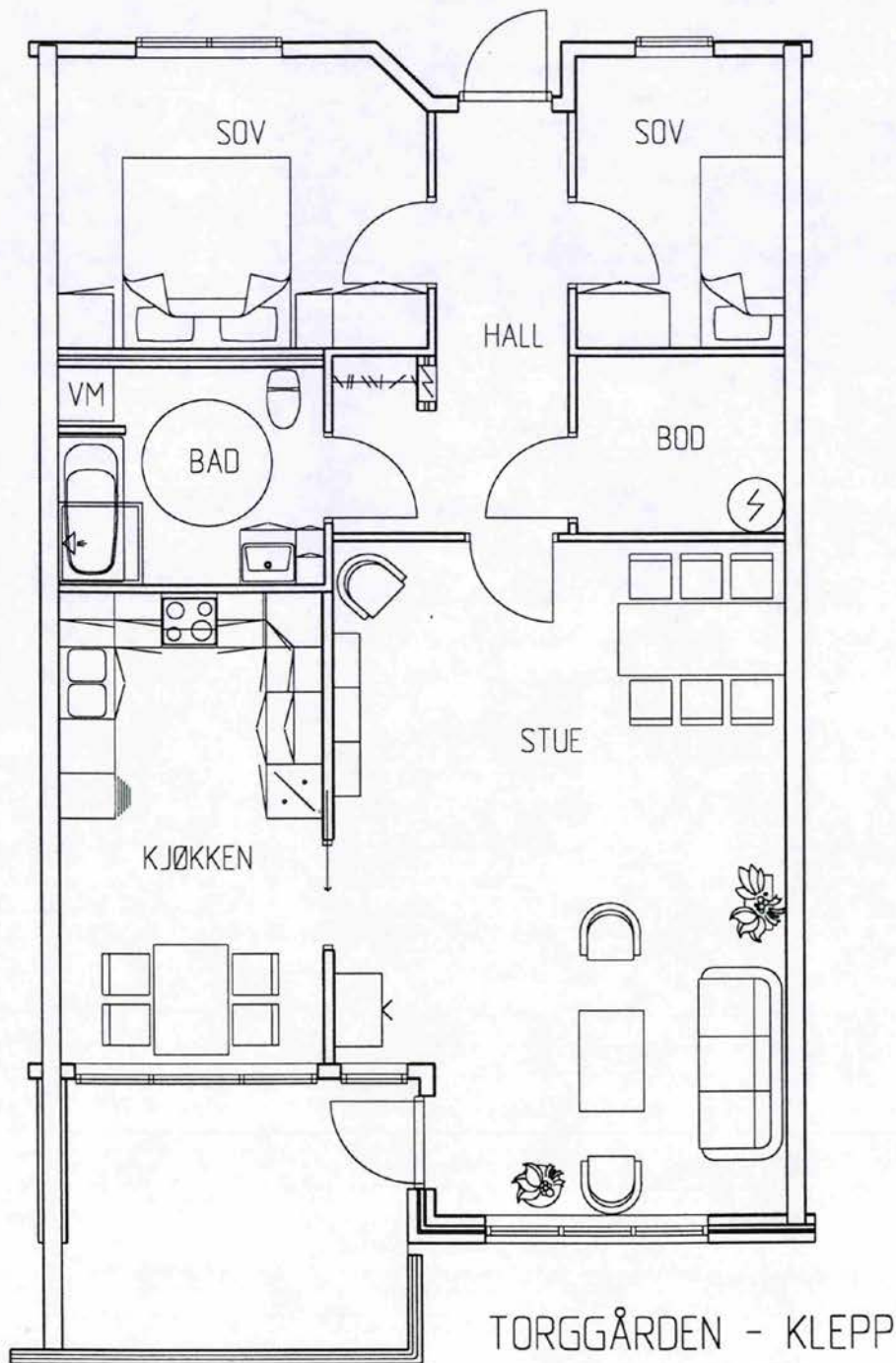
Side 18

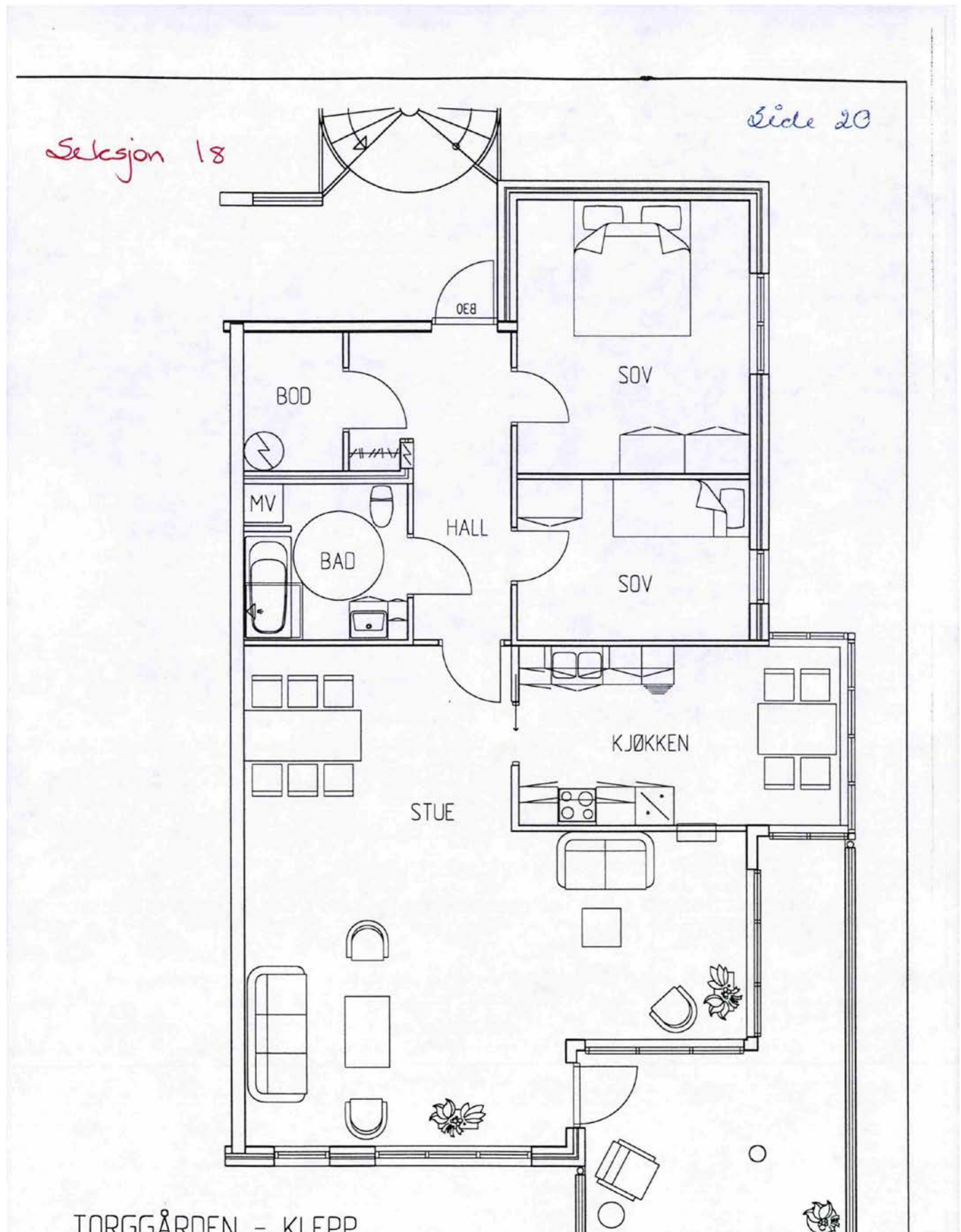


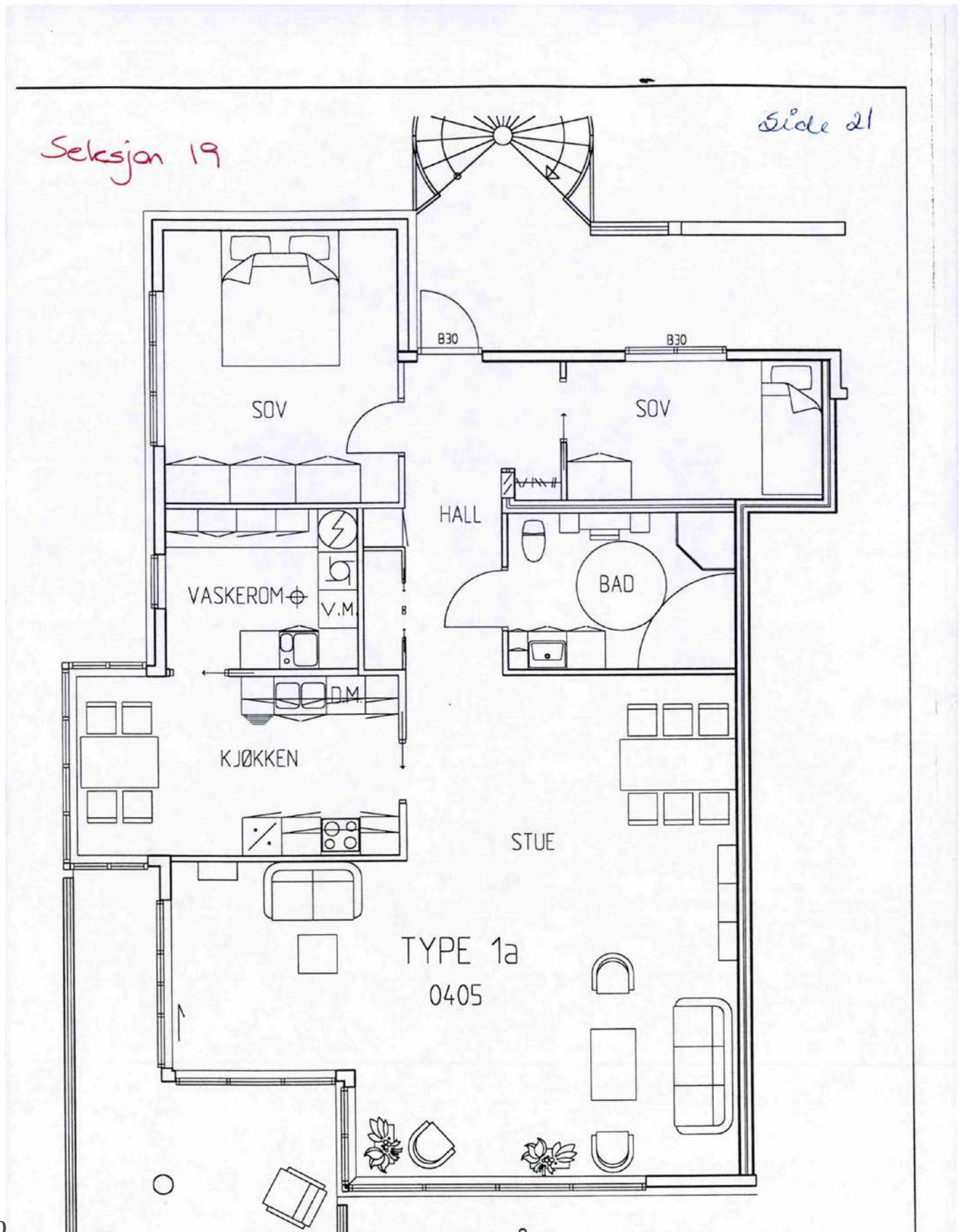
TORGGÅRDEN - KLEPP

Seksjon 17

Etasje 19

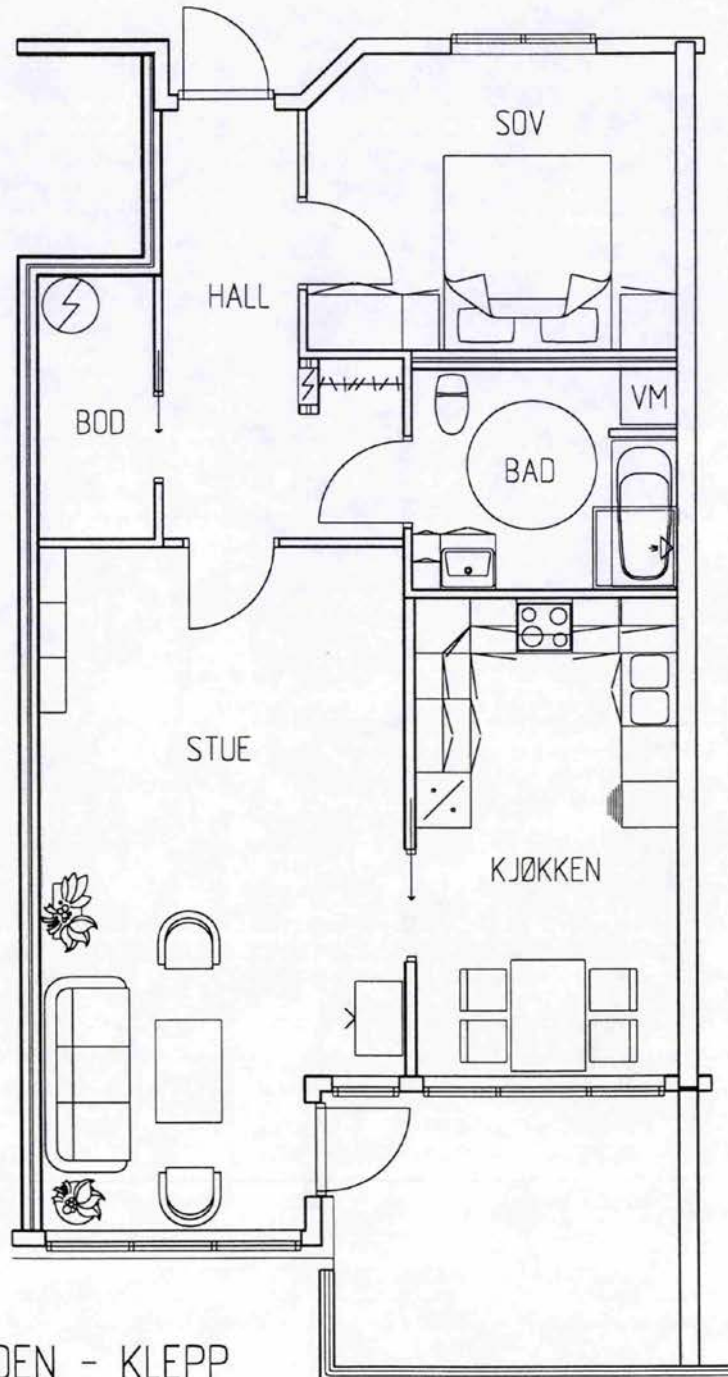






Seleksjon 20

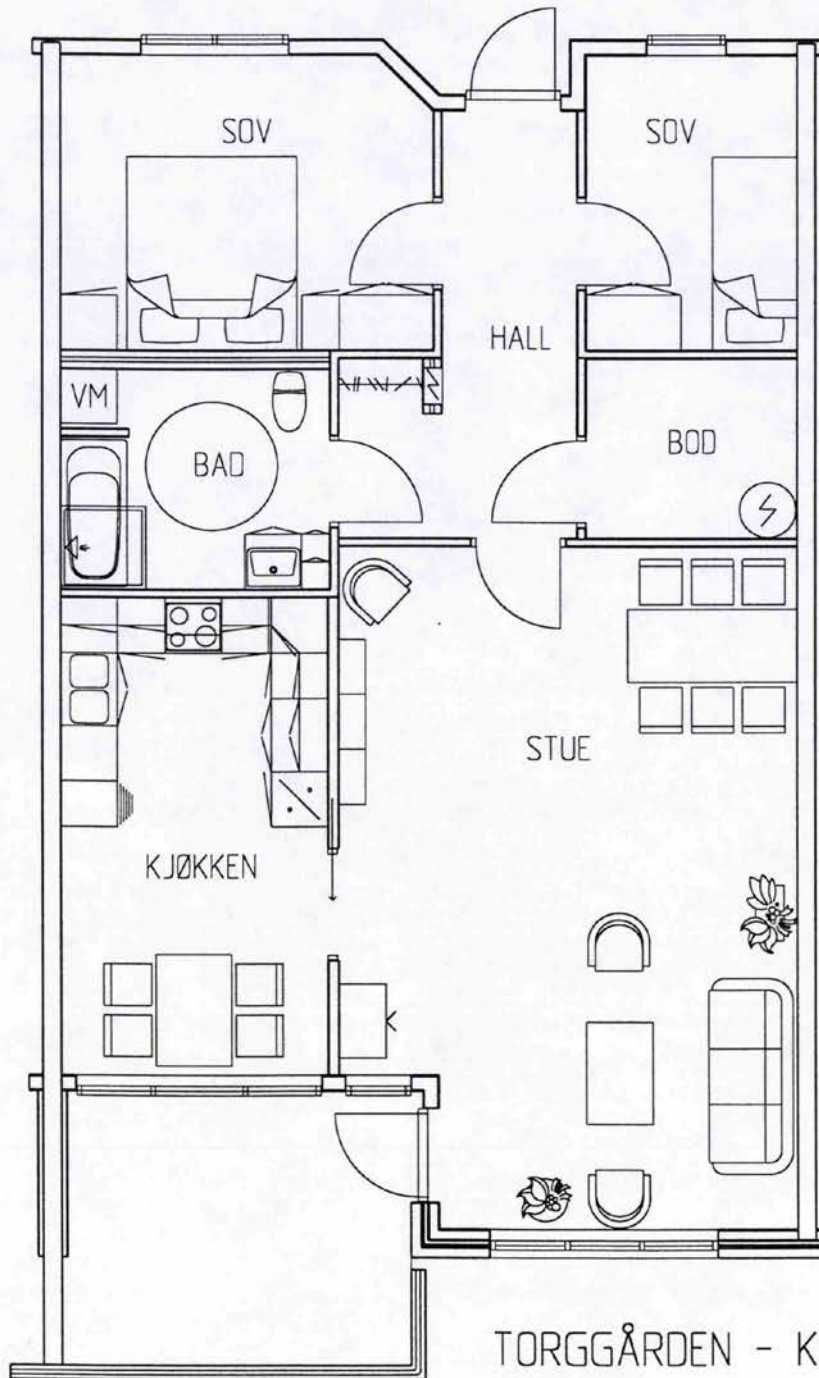
Side 22



TORGGÅRDEN - KLEPP

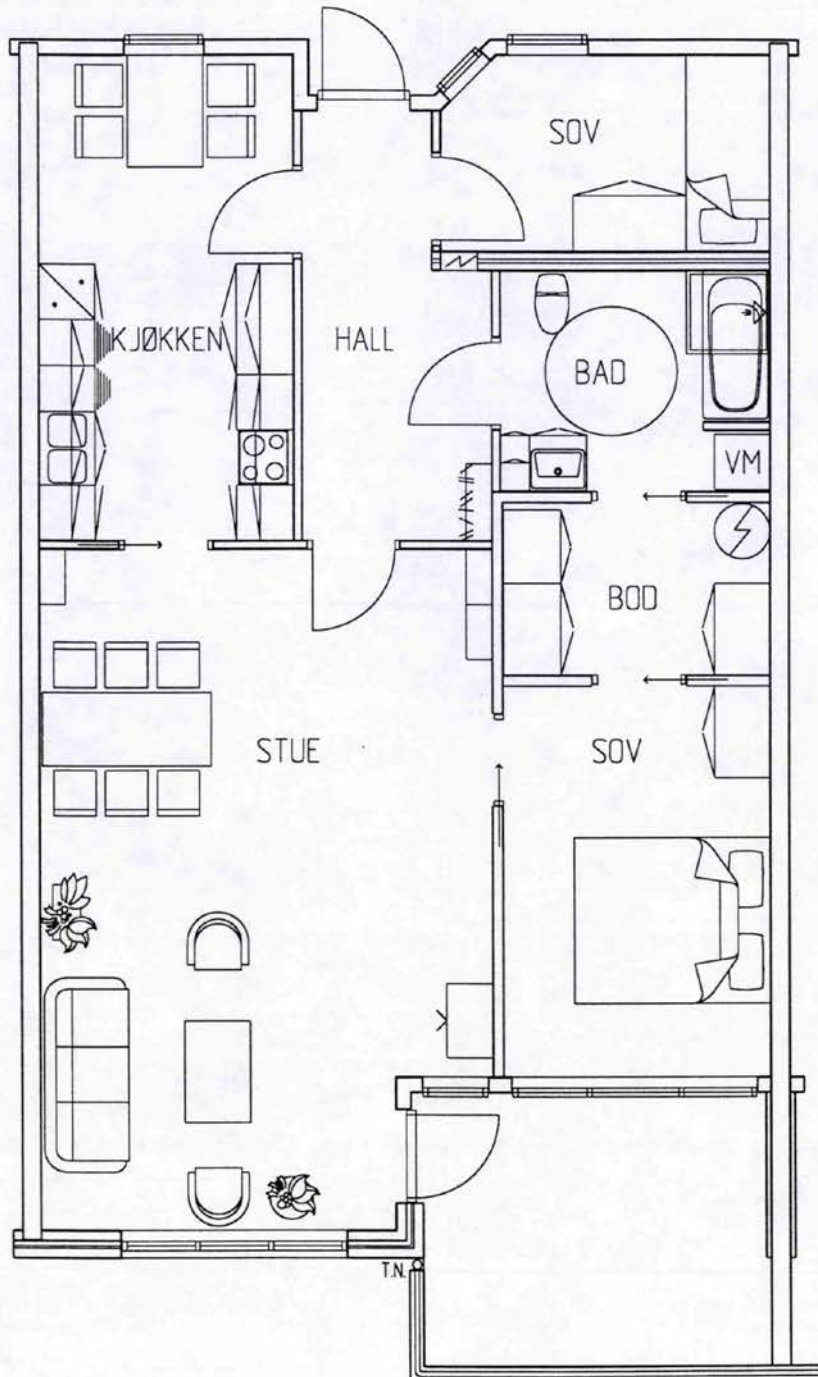
Seksjon 21

Etale 23

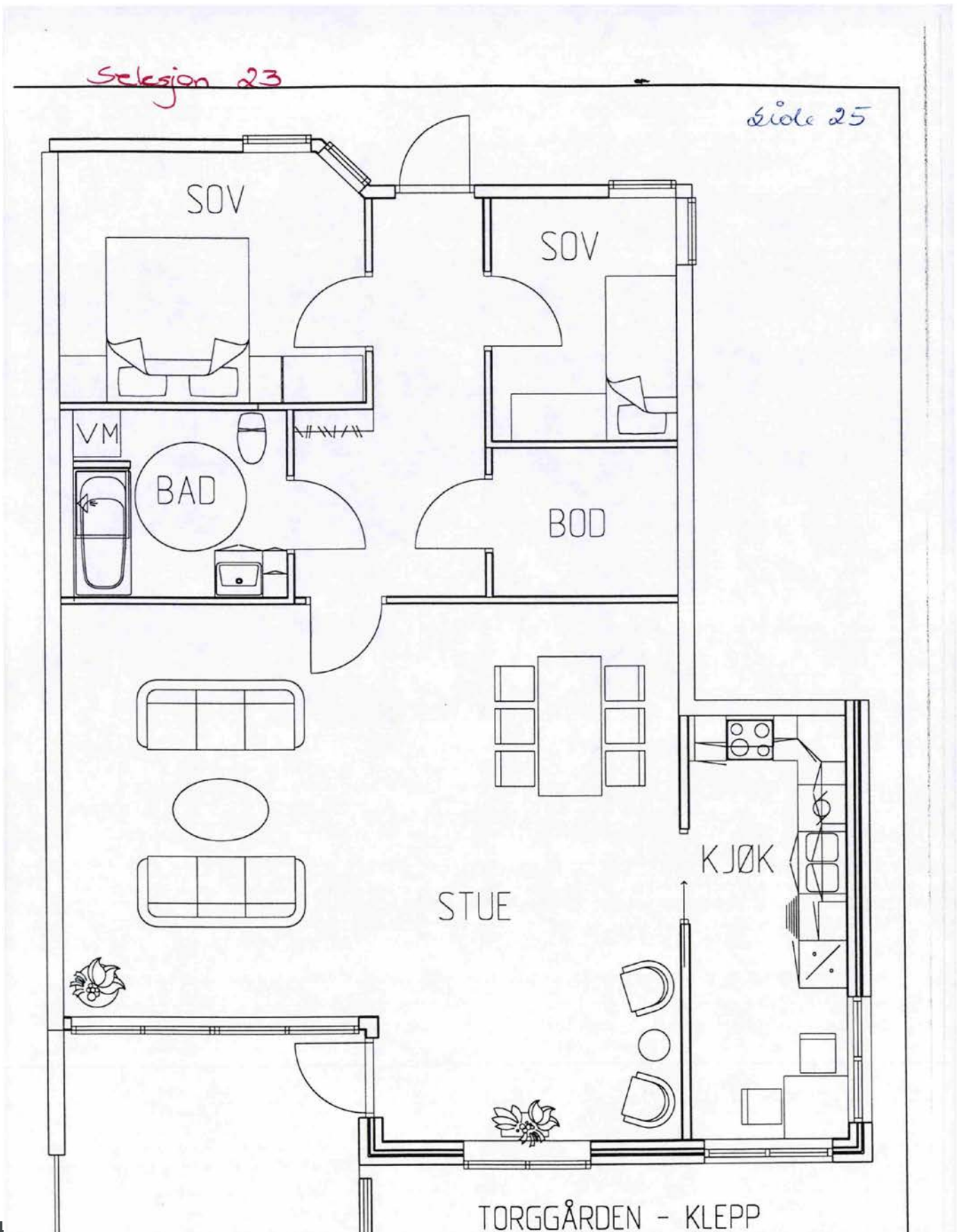


Seleksjon 22

Side 24

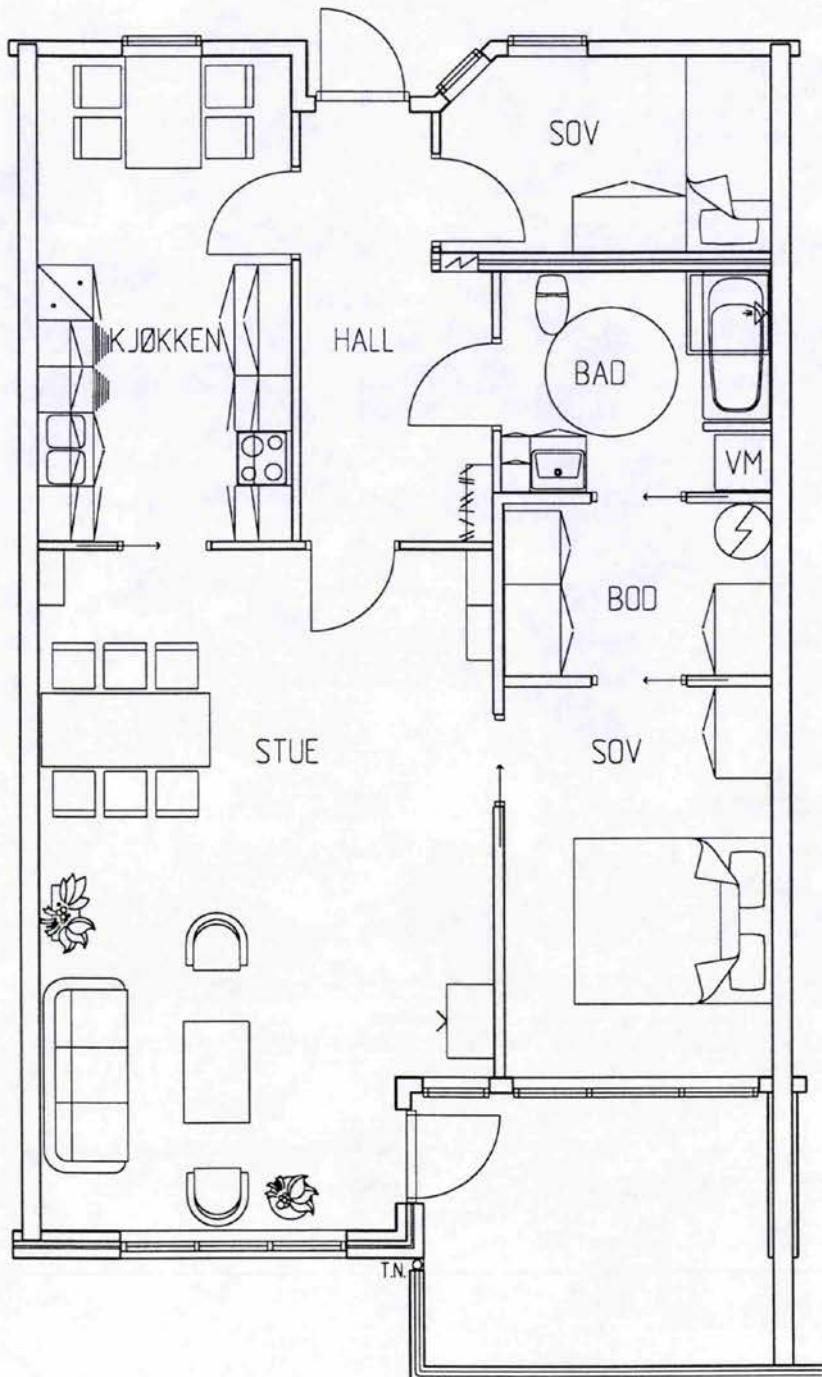


TORGGÅRDEN - KLEPP



Seleksjon 24

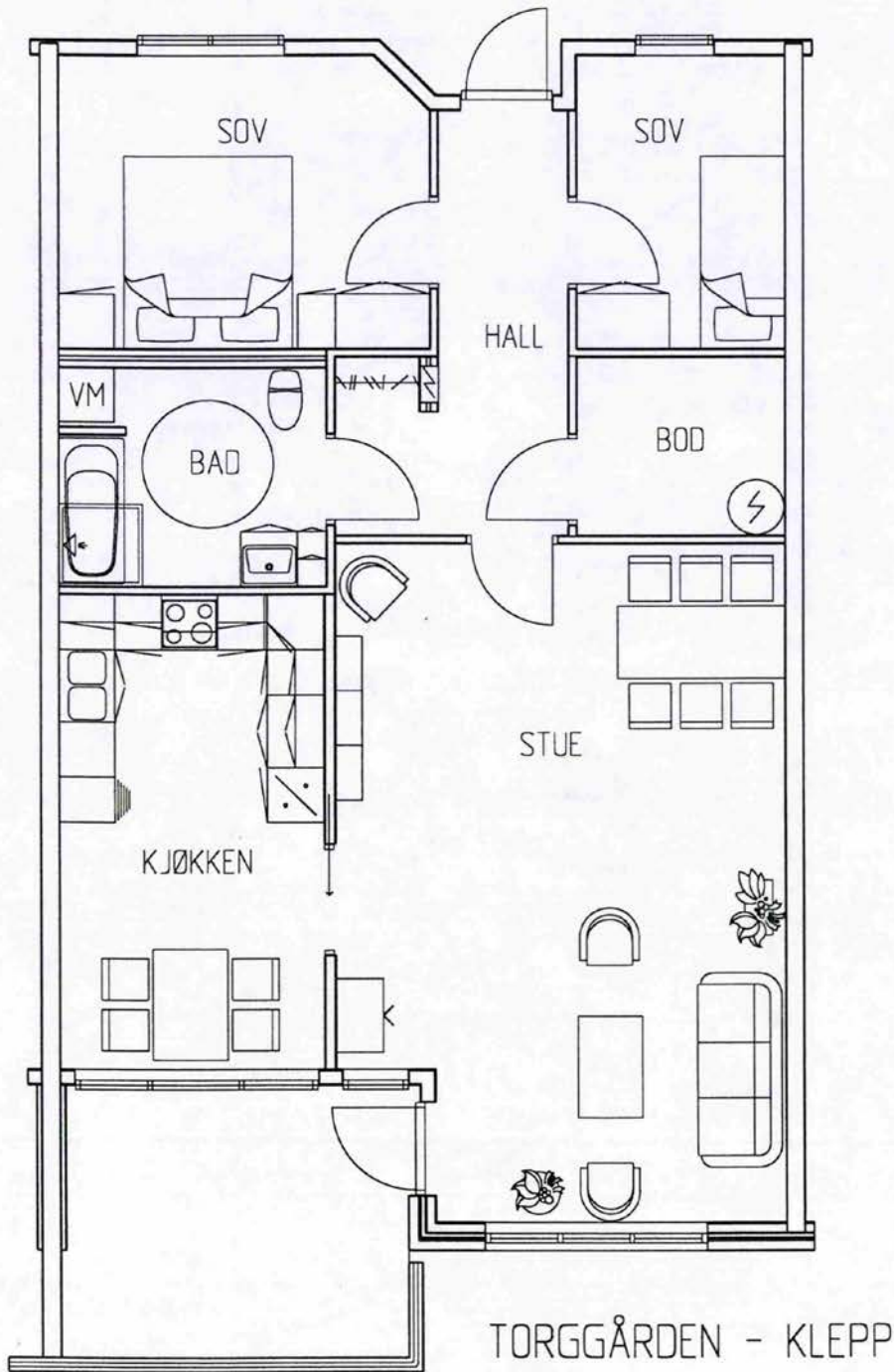
Side 26

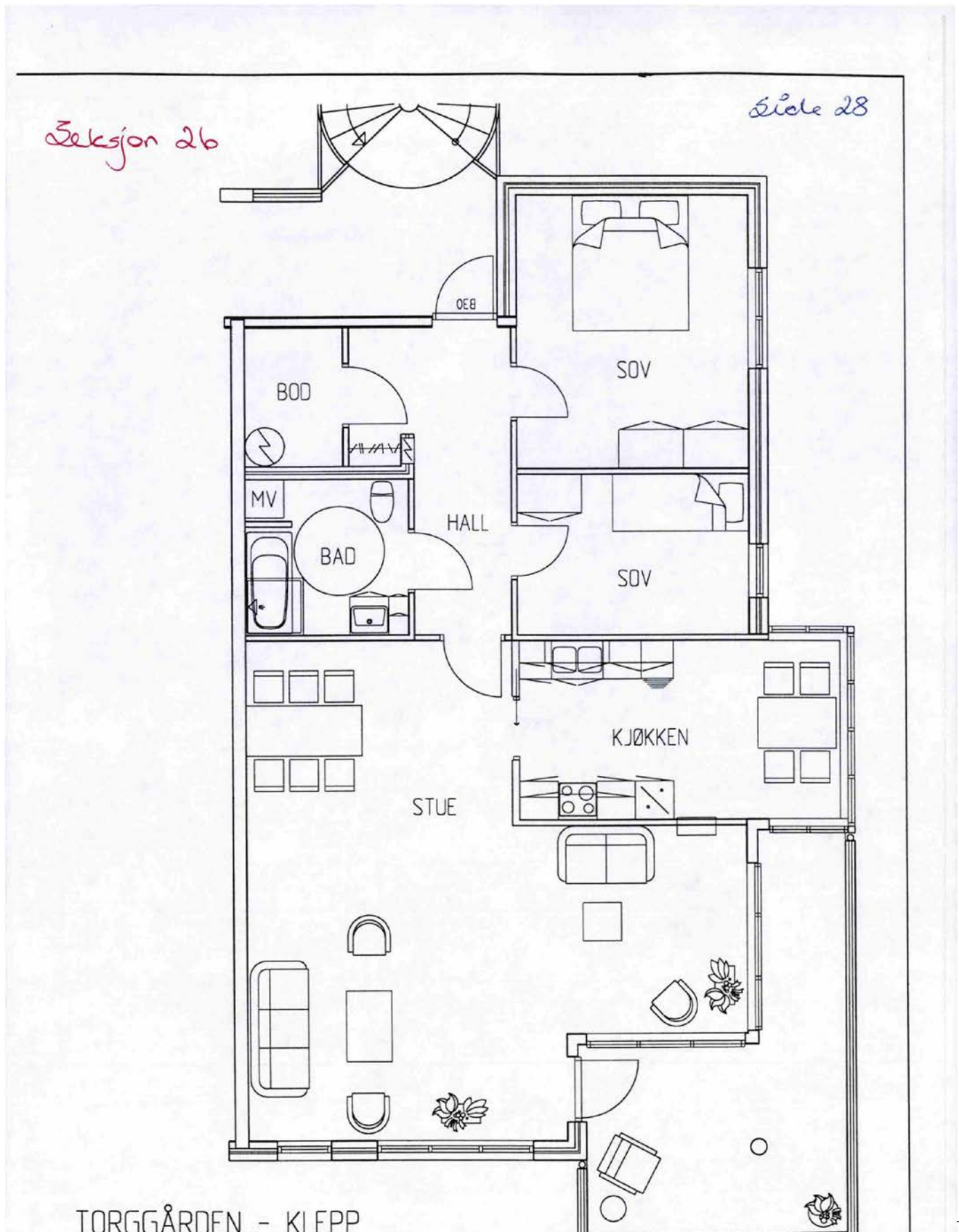


TORGGÅRDEN - KLEPP

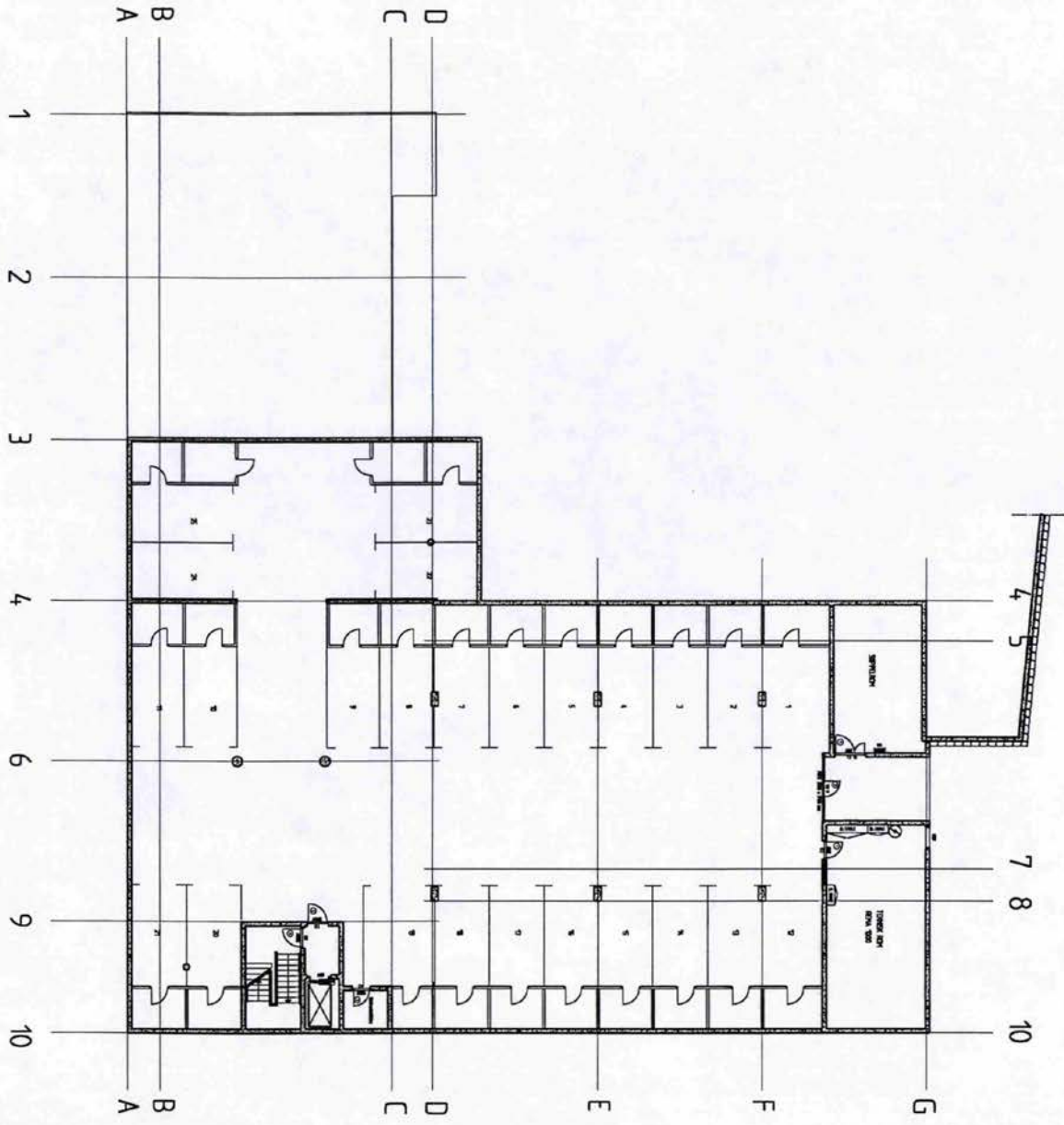
Seksjon 25

Side 27





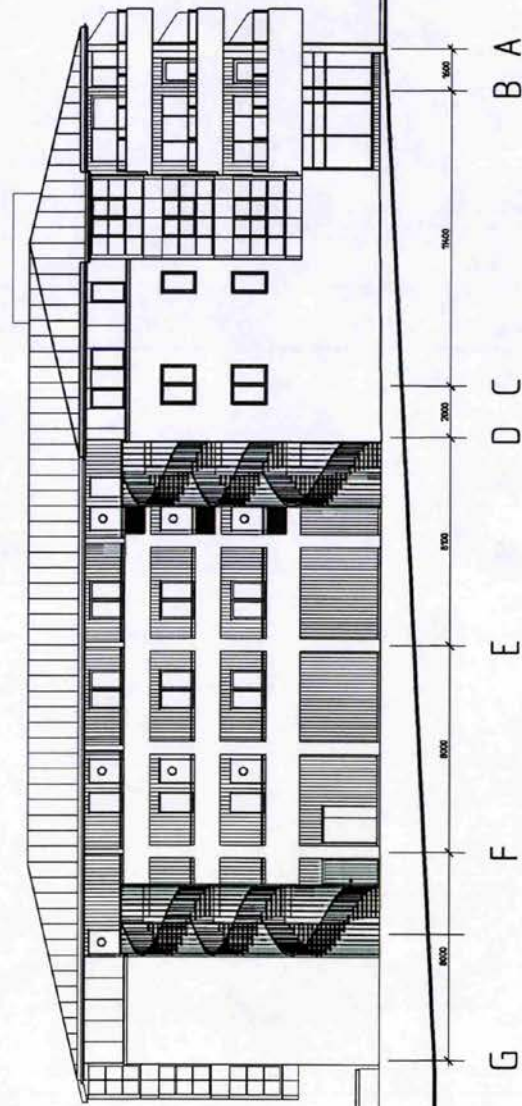
Side 29



TORGGÅRDEN - KLEPP

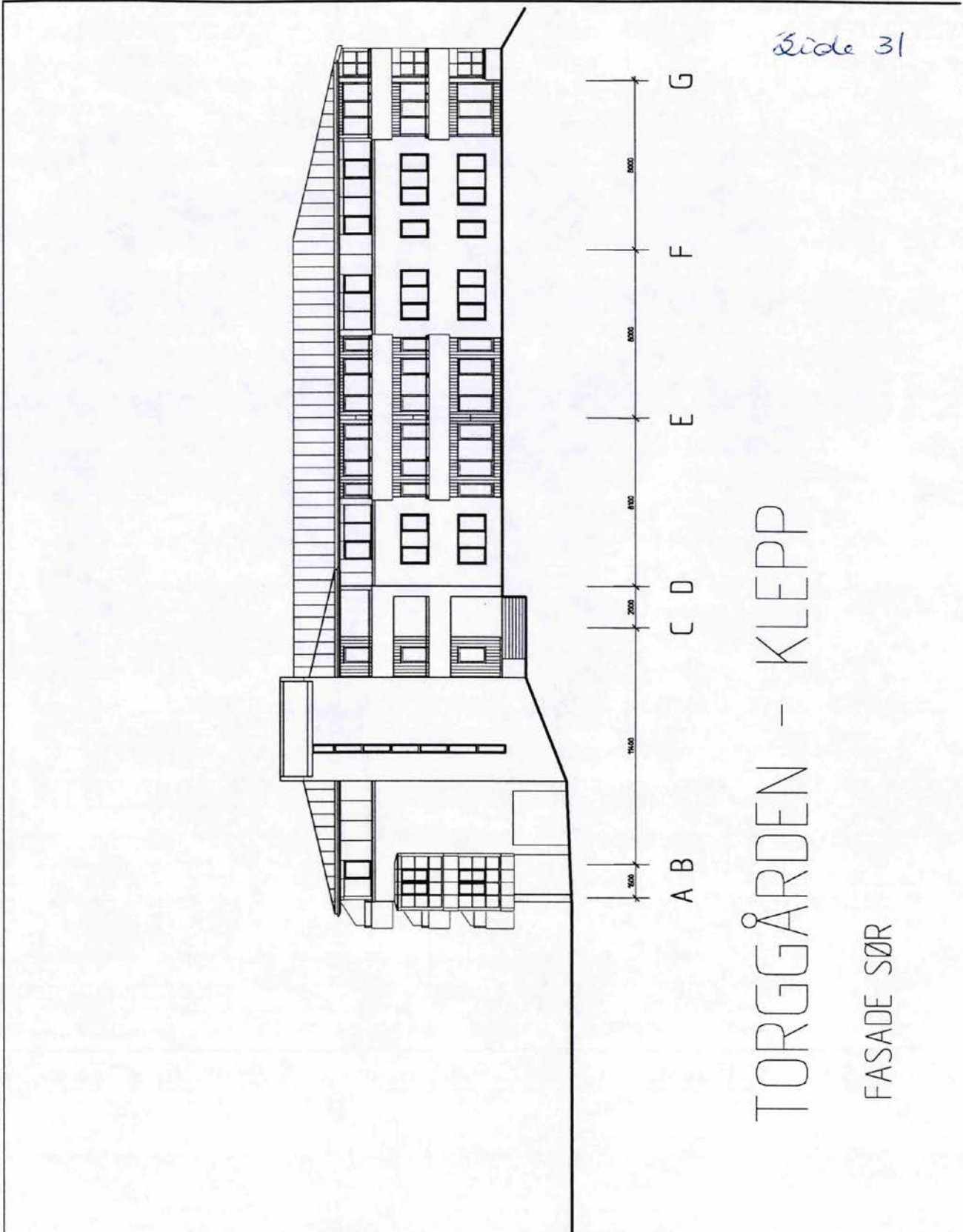
PLAN P-KJELLER *Fellesareal*

Side 30



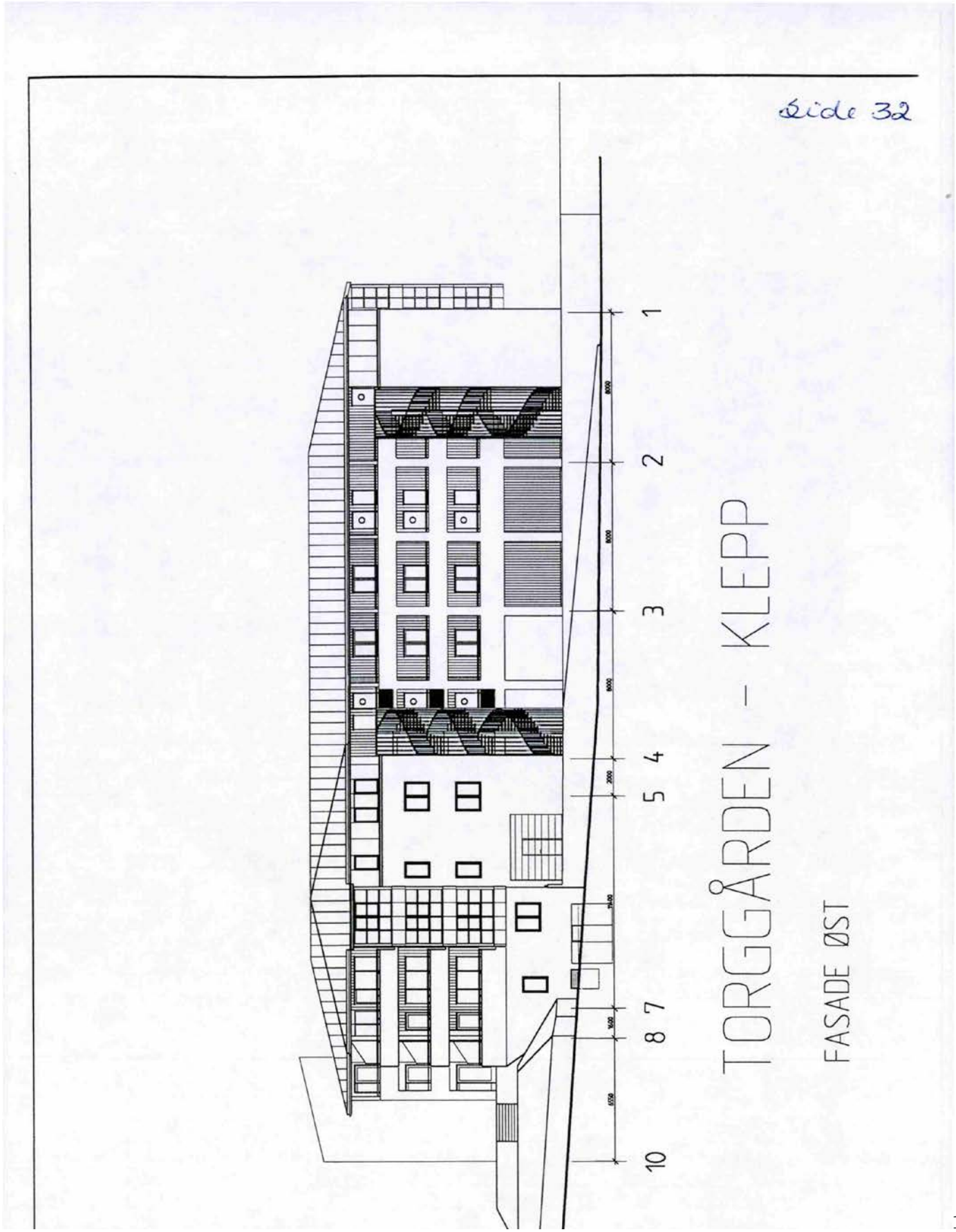
TORGGÅRDEN - KLEPP
FASADE - NORD

Side 31



TORGGÅRDEN - KLEPP

FASADE SØR

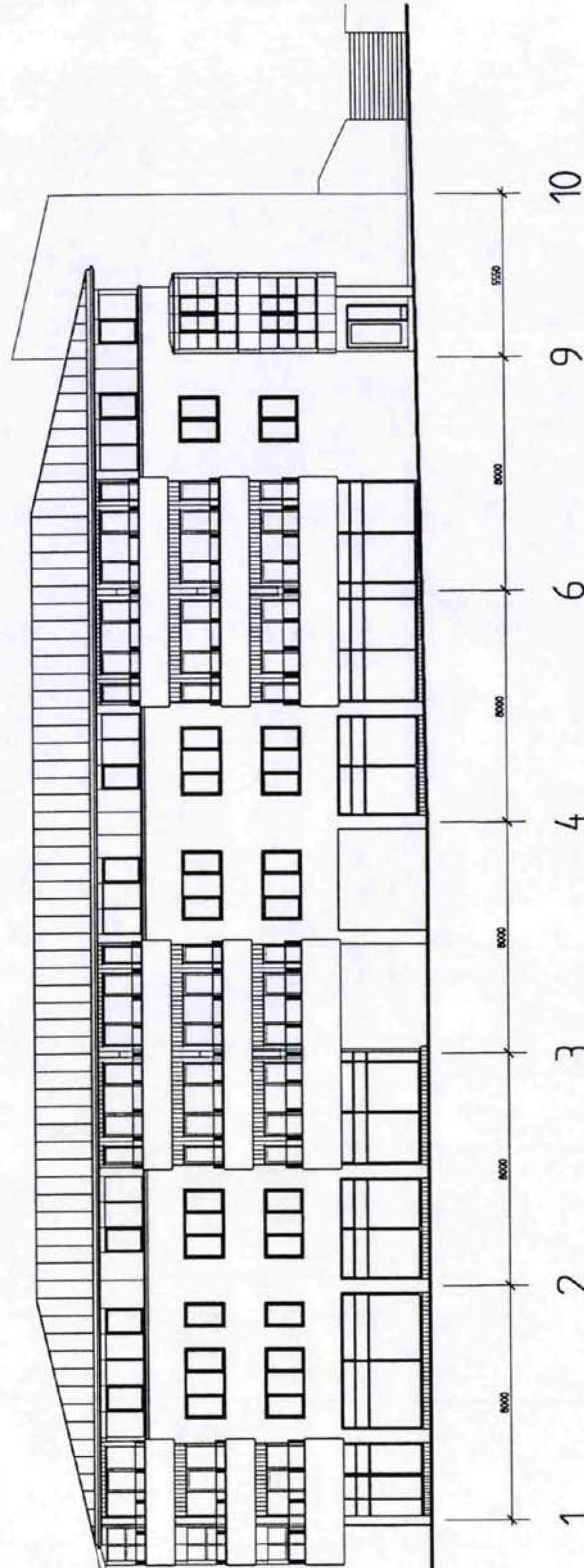


side 32

TORGGÅRDEN - KLEPP

FASADE ØST

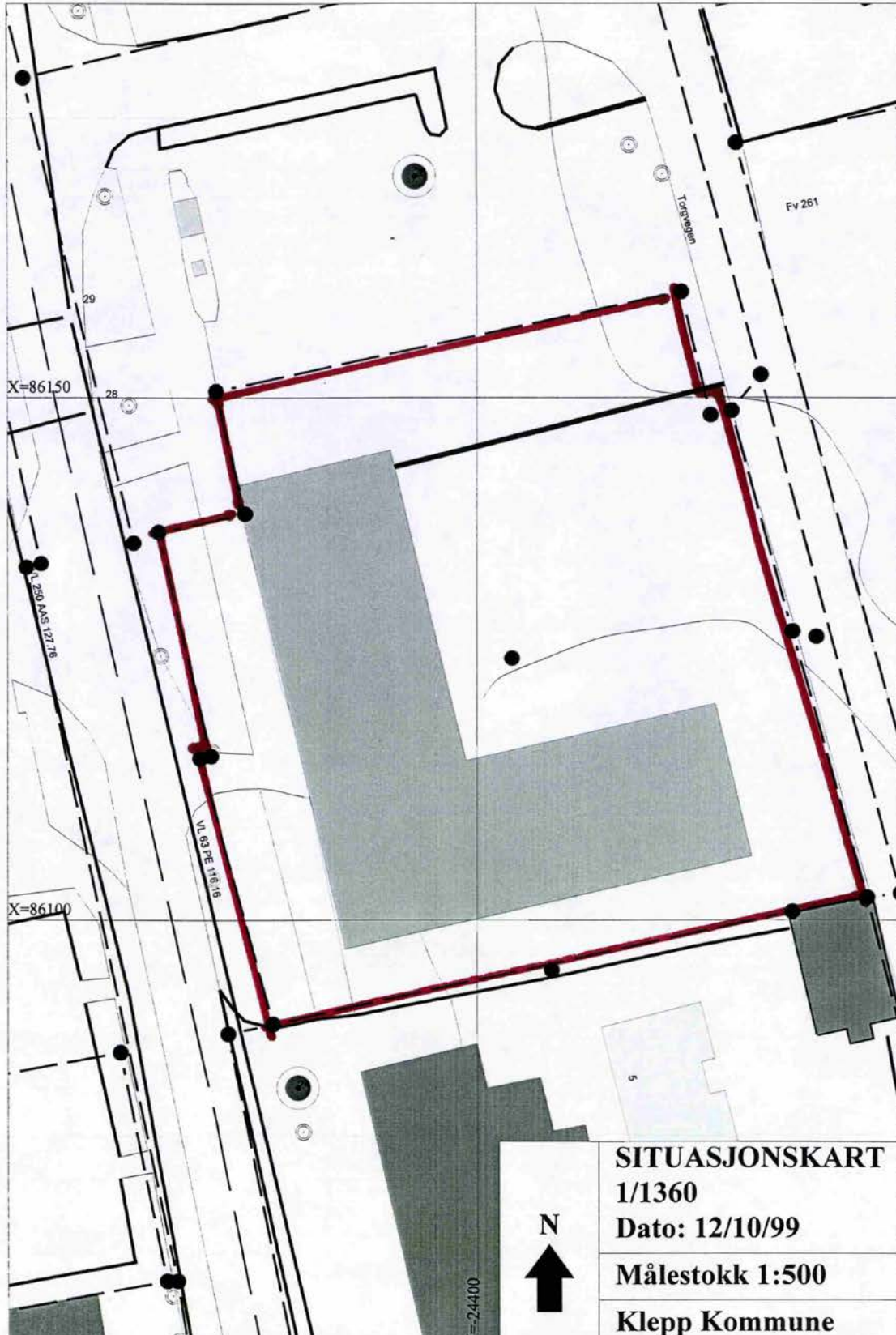
side 33


































































TORGGÅRDEN - KLEPP

FASADE VEST

Side 34



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			Område for bustader med tilhørende anlegg		Regulert senterlinje
			Blokkbusetnad		Frisiktslinje
			Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål		Regulert kantkjørebane
			Anna byggeområde		Regulert parkeringsfelt
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985</i>			Kjøreveg		Regulert fotgjengarfelt
			Anna veggrunn		Regulert støyskjerm
			Gang-/sykkelveg		Regulert støttemur
			Gatetun		Målelinje/avstandslinje
			Torg		Avkjørsel
			Anna trafikkområde (på land)	Abc	Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.</i>			Friområde	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
			Park	Abc	Påskrift areal
			Anlegg for lek	Abc	Påskrift breidde
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			Privat veg	Abc	Påskrift radius
			Frisiktsone ved veg	Abc	Påskrift kotehøgde
			Område for steinbrot og masseuttak	Abc	Påskrift plantilbehør
			Andre område for vesentlege terrengingrep	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd</i>			Felles avkjørsel		
			Felles parkeringsplass		
			Anna fellesareal for fleire eigedommar		
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25</i>			Bustad/Forretning		
			Forretning/Kontor		
			Forretning/Industri		
			Forretning/Offentleg		
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>			Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i>			Bustader		
			Bustader - blokker		
			Tenesteyting		
			Renovasjonsanlegg		
			Leikeplass		
			Bustad/forretning		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>			Veg		
			Kjøreveg		
			Fortau		
			Gatetun		
			Gang-/sykkelveg		
			Sykkelveg/-felt		
			Annan veggrunn - tekniske anlegg		
			Annan veggrunn - grøntareal		
			Parkeringsplassar		
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i>			Friområde		
			Overvannstiltak		
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>			Sikringsone - Frisikt		
			Sikringsone - Andre sikringssoner		
			Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>			Sikringssonengrense		
			Angittomsyngrense		
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>			Regulerings- og utbyggingsplanområde		
			Planen si avgrensing		
			Formålsgrænse		
			Regulert tomtegrænse		
			Eigedomsgrense som skal opphevast		
			Byggjegrænse		
			Byggjelinje		
			Bygningar som inngår i planen		
			Bygningar som skal fjernast		



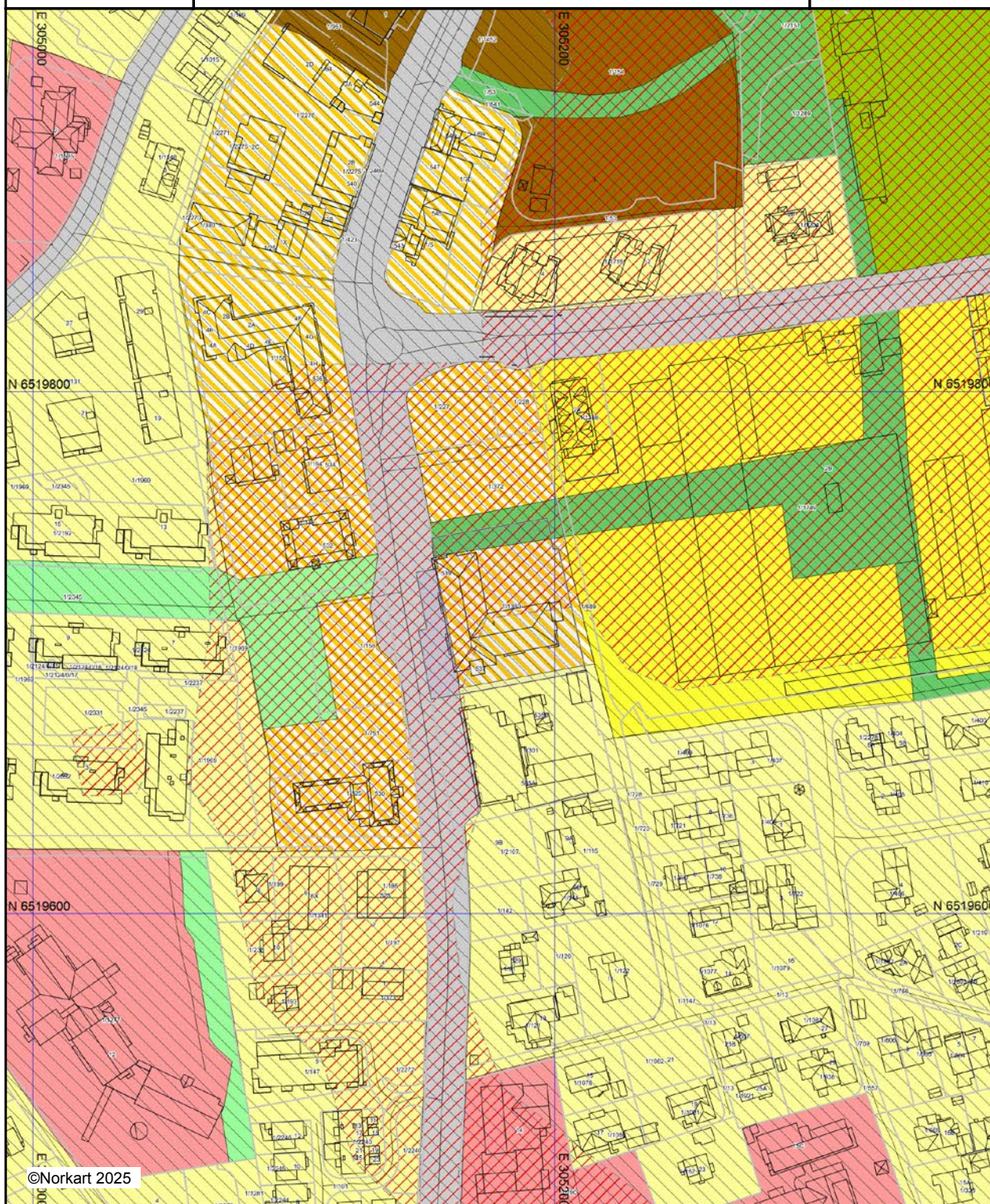
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1360/0/18
Adresse: Jærvegen 537
Dato: 25.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

Tegnforklaring

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

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



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande


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

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







Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Påskrift områdenamn

VEDTEKTER FOR SAMEIET TORGGÅRDEN
Gnr. 1 bnr. 1360 i Klepp.

§ 1. Navn, forretningskontor og formål.

Sameiet har forretningskontor i Klepp. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Torggården med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere, jfr. ordensreglene.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Felles utvendig parkering og grøntanlegg i forbindelse med parkering vedlikeholdes av næringsseksjonene i sin helhet.

Eierne av de respektive boligseksjoner vil ha en eksklusiv bruksrett til en garasje plass i underetasjen i henhold til fordelingsliste og planoversikt. I tillegg vil eierne av de respektive boligseksjonene ha en eksklusiv bruksrett til en bod i underetasjen i henhold til fordelingsliste og planoversikt.

3. Fellesutgifter.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, vaktmesterutgifter, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret.

Sameiets fellesutgifter fordeles etter størrelse av sameiebrøken. Unntak gjelder for følgende fellesutgifter som fordeles på følgende måte:

	Seksjon 3 til 26 (Boligseksjonene)	Seksjon 1 til 2 (Næringsseksjonene)
Fellesareal bolig	100%	
Service og drift av heisanlegg:	100%	
Service fellesantenneanlegg	100 %	
Felles utvendig parkeringsplass		100%
Areal næring		100%

Næringsseksjonene har egen glassforsikring og egen måler for utvendig strøm som i sin helhet belastes næringsseksjonene.

Forretningsfører fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Dersom sameiet ved et senere tidspunkt kan dokumentere større utgifter for næringsseksjonene, kan økning i fellesutgifter til sameiet diskuteres.

Dersom ikke beløpet betales i rett tid kan forretningsfører iverksette inkasso. Forretningsfører kan også fastsette forfallstiden for de enkelte beløp og ved forsinkelse gir morarenteloven anledning til å kreve 12% forsinkelsesrente.

§ 4. Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven, dvs. dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere.

§ 5. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 6. Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres når dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Vedlikeholdsutgifter for næringsseksjonene dekkes i sin helhet av eierne av næringsseksjonene og blir ikke innbetalt på sameiets fond.

De beløp eierne av boligseksjonene skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7. Styret.

Sameiet skal ha et styre som velges av eierne på sameiermøte. Styret skal bestå av 3 medlemmer hvor det velges 1 representant fra næringsseksjonene og 2 fra boligseksjonene. Styret velger selv leder. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Sameiet skal ha egen forretningsfører.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 9. Firmategning.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Sameiet. Sameiet registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering i Brønnøysund senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst.

§ 10. Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller når minst 2 sameiere som tilsammen har minst en tiendel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før møtet.

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

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Behandle styrets årsberetning.
3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Godtgjørelse til styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder medmindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør sameiets styreleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Om sameiermøtet/Årsmøte.

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 14. Revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15. Byggningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring i fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17. Forholdet til lov om eierseksjoner.

Sameievedtektene er basert på reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen. Ved en eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran vedtektene.

Vedtektene utformet av EiendomsMegler 1.

Stavanger, 17.08.1999.

Tillegg til vedtektene iflg. Årsmøte, 19.03.2013.04.02

§ 18 Bebodd av andelseier.

Boenheten skal være bebodd av andelseier, men det kan i visse tilfeller søkes om fravikelse her etter skriftlig søknad og godkjenning av styret i sameiet Torggården.

Kjøper plikter å bo i leiligheten fra kjøps dato og det kan ikke søkes om utleie før tidligst 2 år.

FORSLAG TIL ORDENSREGLER

FOR

TORGGÅRDEN

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

Bilspyling må eventuelt kun skje på anvist sted.

PLENER OG BEPLANTNING

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

RO I BOLIGENE

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

UTSTYR, SKILT M.V.

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

PARKERING

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

ANDRE BESTEMMELSER

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

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

Søppel må pakkes godt inn før det kastes.

Utarbeidet av EiendomsMegler 1
19.08.99

Årsregnskap 2023

Sameiet Torggården

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 981 252 969

Årsmelding 2023 for Sameiet Torggården

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Torggården har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrere eiendommen.

Sameiet består av 24 eierseksjoner.

Sameiet er lokalisert i Klepp kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2023	2022
Driftsinntekter	445 476	449 379
Driftsresultat	85 774	110 304
Årsresultat	108 693	117 476
	2023	2022
Balansesum	1 202 282	1 067 050
Egenkapital	1 110 327	1 001 635
Egenkapitalprosent	92,4 %	93,9%

Driftsinntektene i sameiet er kr 445 476 i år mot kr 449 379 i fjor.

Årsresultatet ble kr 108 693 i år mot kr 117 476 i fjor.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 108 693.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av sameiet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Likestilling

Det er ingen ansatte i sameiet. Sameiets styre består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner.

Ytre miljø

Sameiet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

I 2023 hadde selskapet et resultat på kr 108 693 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	108 693

Bryne, 22.02.2024

Styret i Sameiet Torggården

Kjell Ansgar Stangeland
Kjell Ansgar Stangeland

Nest formann

Per Primstad
Per Primstad

formann

Sameiet Torggården

981 252 969

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		445 476	449 379
SUM DRIFTSINNTEKTER		445 476	449 379
Lønnskostnad	1	56 076	56 077
Annen driftskostnad		303 626	282 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		359 702	339 076
DRIFTSRESULTAT		85 774	110 304
Annen renteinntekt		20 650	5 331
Annen finansinntekt		2 269	1 841
RESULTAT AV FINANSPOSTER		22 919	7 172
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		108 693	117 476
ORDINÆRT RESULTAT		108 693	117 476
ÅRSRESULTAT	2	108 693	117 476
Avsatt til annen egenkapital		108 693	117 476
SUM DISPONERINGER		108 693	117 476

Sameiet Torggården

981 252 969

BALANSE PR. 31.12	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		7 500	1 500
Andre kortsiktige fordringer	3	12 755	76 747
SUM FORDRINGER		20 255	78 247
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 182 027	988 803
SUM BANKINNSKUDD		1 182 027	988 803
SUM OMLØPSMIDLER		1 202 282	1 067 050
SUM EIENDELER		1 202 282	1 067 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		1 110 327	1 001 635
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 110 327	1 001 635
SUM EGENKAPITAL	2	1 110 327	1 001 635
Leverandørgjeld		50 407	41 203
Skyldig offentlige avgifter		444	444
Annen kortsiktig gjeld	3	41 104	23 768
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 954	65 415
SUM GJELD		91 954	65 415
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 202 282	1 067 050

Bryne, 22.02.2024
Styret i Sameiet Torggården

Kjell Ansgar Stangeland
styreleder

Per Primstad
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Note 1 Lønnskostnader og ansatte

Lønnskostnader

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	49 590	49 590
Arbeidsgiveravgift	6 486	6 487
Sum	56 076	56 077

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

Regnskaps- og revisjonshonorar

Regnskap, fakturering og årsavslutning inkl mva	37 800
Andre honorarer til regnskapsfører inkl mva	0
Revisjonshonorar inkl mva	17 469

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr: 31.12.2022	1 001 635	1 001 635
Årets resultat	108 693	108 693
Pr 31.12.2023	1 110 327	1 110 327

Note 3 Kundefordringer, andre fordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende.

De aller fleste beboere betaler på forfall.

Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalte forsikringer og alarm.

Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar og strøm.

Referat fra årsmøte i TORGGÅRDEN.

Tirsdag 30.04 .2024. kl.18.00 i Garasjen.

Saksliste:1. Konstituering.

Formann: Per Primstad ønsket velkommen.

- 1.1 Kjell Stangeland ble valgt til møteleder.
- 1.2 Registrering av fremmøte: 18 personer fra 14 leiligheter.
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden .
Intet merke til innkalling og dagsorden.

Sak 2. Årsmelding for 2023.

Årsmeldingen ble gjennomgått uten merknad

Sak 3. Årsregnskap for 2023. Godkjent.

Sak 4.Kjell Stangeland ble valgt for 2 år til styremedlem.

Sak 5.Solveig Grønstøl varamedlem valgt for 1 år.

Sak 6.Godtgjørelse til styret uten anmerkning som tidligere

Styreformann Per Primstad Kr.10.000,-

Styremedlem Kjell Stangeland Kr.10.000,-

Varamedlem Solveig Grønstøl Kr.4000.-

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

Sak.8 Avtalen med Alf Magne Kråkø videre føres til neste
Årsmøte.

Klepp.02.05.2024.

Per Primstad
Per Primstad
Styreformann

Kjell Stangeland
Kjell Stangeland
Styremedlem

Solveig Grønstøl
Solveig Grønstøl
Varamedlem

Referat fra styremøte i Torggården

Tirsdag 30.04.2024.

**På styremøte ble Per Primstad valgt til formann.og
Kjell Stangeland valgt til nestformann.**

Per Primstad

Kjell Stangeland

Solveig Grønstøl-

Formann

Nestformann

Varamedlem.

Per Primstad

Kjell Stangeland

Solveig Grønstøl

KLEPP 02.05.2024.

Nabolagsprofil

Jærvegen 537 - Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kleppekrossen Linje X44, 52, 58, 59, 62, N94	1 min 0.1 km
Klepp stasjon Linje L5	5 min 3.1 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 24.9 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	8 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	9 min
---------------------------	-------

«Fint og trygt nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

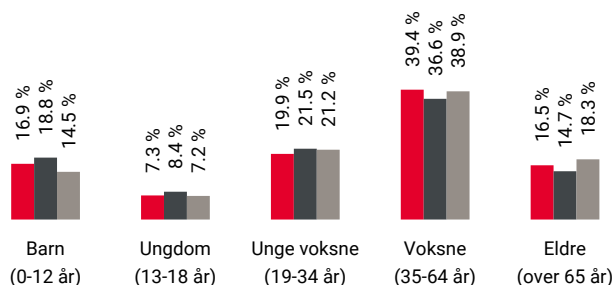
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km


Dagligvare


Rema 1000 Klepp	0 km
Kiwi Klepp PostNord	6 min 0.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

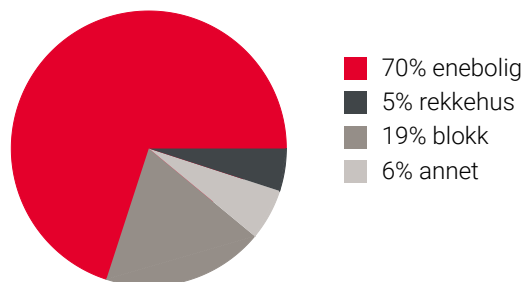
 Skulehagen - ballbane 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Klepp fotball 4 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km

 MOVA Klepp 13 min 

 Robust Trening Bryne 8 min 

Boligmasse

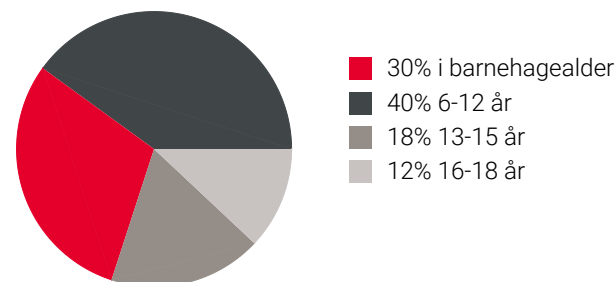


Varer/Tjenester

 Jærhagen 12 min 

 Klepp apotek 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

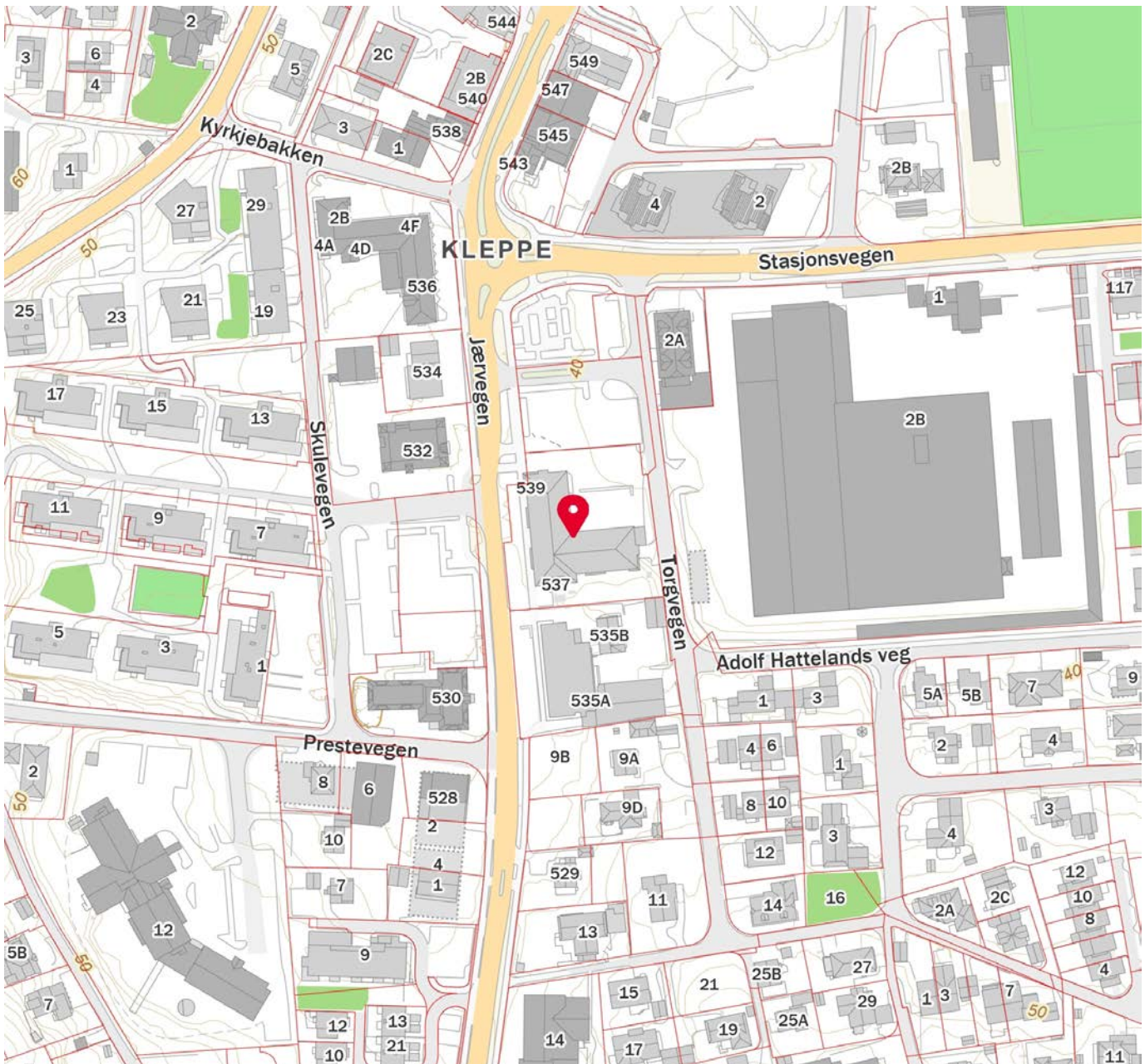


0% 43%

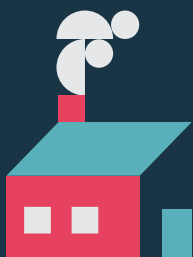
 Kleppe sentrum
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

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



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



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. 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 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse 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 gis.
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 537, H0308
4350 KLEPPEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Britt FagerlandTelefon: 959 21 585
E-post: britt.fagerland@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre