

The image shows a modern, two-story residential building with a mix of light grey horizontal siding and white vertical panels. A large, multi-paned glass enclosure, likely a sunroom or conservatory, is attached to the front of the house, featuring a white frame and a white picket fence in front. The house has a dark roof and a white downspout. The surrounding area includes a green lawn and a clear blue sky with some clouds. The word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Smievegen 83, H0105, 4350 KLEPPE

**Trivelig endeleilighet
Inneglasset hagestue
og solrik terrasse.
Sentrumsnær beliggenhet.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Total ink omk.: Kr 3 490 000,-
Felleskostn.: Kr 3 954,-
Selger: Erik Salte

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 80/95 kvm
Tomtstr.: 800.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1466
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1403250421

Endeleilighet i rolig og trivelig område med kort vei til det meste

Velkommen til Smievegen 83, H0105!

Innhold:

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

Inneglasset terrasse.

Utvendig bod.

1. stk. biloppstillingsplass.

Kort fortalt:

Kort fortalt:

- Stor solrik terrasse deler inneglasset
- Solrikt uteområde
- Fin plassering i første etasje.
- God planløsning med 2 soverom
- Romslig stue/kjøkken
- Gode soverom
- Gangavstand til Kleppekrossen
- Gode buss forbindelser

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

BRA-e: 2 m² Utvendig bod.

BRA-b: 13 m² Inneglasset terrasse.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

800.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Her bor du i trivelige omgivelser med gangavstand til butikker og turområder.

Leiligheten er perfekt for de fleste, unge nyetablerte, familier, enslige med barn og ikke minst eldre som ønsker seg en lettstelt bolig.

Kort avstand til Jærhagen. Her er det lagt til rette for å sette seg ned på kafé å nyte en kopp kaffe og kanskje en matbit, men også shopping, apotek, dagligvarehandel og bank i sentrum. Det er heller ikke lange avstander til flotte naturopplevelser på strand

eller i rekreasjonsområder. Borestranden, Kleppelunden og Kleppevarden er alle attraktive turområder som en raskt kan ta seg til.

De aktive kan enkelt ta i bruk et rikt tilbud av sport- og fritidsaktiviteter med fotball, håndball, svømming og turn.

Kollektivtransport ligger med gangavstand fra leiligheten med gode bussforbindelser både sørover og nordover, samt buss til togstasjonen.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør(1992) og malt terrassedør i tre. (2015).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasseplattning med overflate av flis.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Dører

Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører. Det er påvist rustskader på metalleder i og rundt dører.

Ytterdøren ved entré viser behov for behandling for å hindre videre korrosjon og opprettholde funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak: Behandle hengsler/beslag, samt overflate ytterdør entre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Det registreres noe retningsavvik og "bom" i fliser på terrasseplattingen, noe som kan tyde på mangelfull vedheft eller bevegelser i underlaget. Dette kan over tid føre til ytterligere løsning eller sprekker i flisene. Videre er det registrert retningsavvik og noe nedbrytning i rekkverket rundt plattingen. Dette kan redusere stabilitet og funksjon, og medføre behov for lokal utbedring av skadde elementer.

Konsekvens/tiltak: Følge opp løse flis, eventuelt utbedre underlag der dette er årsaken, samt reparere eller forsterke deler av rekkverket for å hindre videre nedbrytning.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik: Enkelte dører tilslutter karm skjevt

Ripe i dørbled til bad.

Konsekvens/tiltak: Mindre justering og overflatebehandling må påregnes.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Overflaten har fuktskade. Det er registrert svelling i nedre del av skjøt på våtromsplater i dusjnisen. Dette tyder på fuktpåvirkning over tid, til tross for at overflatemåling ikke viste forhøyede verdier på befaringsdagen. Svellingen indikerer mulig underliggende membransvikt eller lekkasje som kan gi videre nedbrytning av materialet og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak: For å redusere videre fuktbelastning anbefales montering av dusjkabinett inntil en permanent oppgradering av våtrommet kan gjennomføres. Dette begrenser vannsprut mot vegger og skjøter og kan hindre ytterligere skadeutvikling.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Det registreres også mangelfull lokalt fall i dusjnisen ved spyling.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved

dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membran oppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.

Videre anbefales det montert dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Misfarging i belegget rundt sluk i dusnisjen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Det er påvist andre avvik. Det er registrert manglende tetthet/mansjett rundt avløpet under servant. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen ved mindre lekkasjer eller søl, og kan over tid føre til skader på underliggende materialer.

Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Svelling i hjørnelist til innebygget sistene, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Svelling i sokkel til skap, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere korrekt mansjettering og tetting rundt gjennomføringen for å sikre forskriftsmessig fuktsikring.

Sistene synes montert utenpå membran, anbefaler likevel nærme kontroll, samt opprettelse av drens og waterguard.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. Etasje - Entre/Gang/Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik. Svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Enkelte fronter behøver mindre justeringer.

Sprekk i en skuffe i frys.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ingen umiddelbar behov for tiltak utover tetting/forsegling av skjøt benkeplate.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak: Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Elektrisk anlegg

Generell kommentar: På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget. Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.

TG3

Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist andre avvik:. Registrert råte/ nedbrytning i mindre stuevindu, svelling i foring. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Mindre svelling i vindusforing i stort stuevindu, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Vindu med råteskade må påregnes skiftet for å hindre videre følgeskader.

TGIU

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i hjørne av kjøkkeninnredning.

Ikke vurdert grunnet tilkomst.

Innhold

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

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

Sameiet har avtale med Telenor denne betales månedlig til sameiet per 20.11.2025 kr 654,-

Parkering

Biloppstillingsplass på sameiets felles tomt like ved inngangen til leiligheten. Denne er merket med 83. I følge sameiets vedtekter står det følgende: hver seksjon har rett til en biloppstillingsplass på fellesarealer i henhold til vedlagte oversikt.

Sameiet har ikke tilrettelagt for el-bil lading.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

8876458

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe i stue.
- Varmekabler på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 8 545

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 8 545,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 4 308,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 4 237,-. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 725 660

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 902 641

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter påløper kostnader til 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

80/1200

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 954,- pr. måned (Felleskostnader kr 3 300,- og TV/internett avtale Telenor kr 654,-)

Felleskostnader inkluderer blant annet:

- Styrehonorar, lønn, o.l.
- Avskrivning av driftsmidler
- Forretningsførerhonorar
- Diverse drift og vedlikehold
- TV, internett o.l.
- byggforsikring
- Felles strøm
- Andre kostnader

Se vedlagt regnskap for mer detaljer.

Det har kommet varsel om endring/økning av felleskostnader fra 01.01.2026. Styret skal ivareta sameiets forpliktelser i forhold til en økonomisk, og forsvarlig drift av bygningsmassen.

Styret har behandlet, og godkjent Sameiet sitt budsjett for 2026.

I den forbindelse er det besluttet å øke felleskostnadene 5% med virkning fra 01.01.2026.

Bakgrunnen for økningen er å balansere budsjettet, og ta høyde for forventet vekst i konsumprisindeksen.

Sameiet har fremover ett vedlikeholdsbehov, dermed viktig en tar høyde for disse kostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 954

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kyllingstadparken Blokk B

Organisasjonsnummer

989167618

Om sameiet

Sameiet Kyllingstadparken Blokk B har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrere eiendommen. Sameiet består av 15 eierseksjoner. Sameiet er lokalisert i Klepp kommune.

Forkjøpsrett

Det ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på

overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må tas opp i hvert enkelt tilfelle med styret. ref. Husordensregler for Kyllingstadparken Blokk B og C.

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1466, seksjonsnummer 5 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

Dokumentnr. 9055Tinglyst 10.11.1992

Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/1200

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Smievegen 75 - 103. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Montere heis. Mangelfull dytting av vindu og dører. 10.12.1992.

Det eksisterer ikke godkjente tegninger på inneglassingen av terrasse, bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg

relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 1331 - Kyllingstadparken - bebyggelseplan Felt B2. Ikrafttredelse 29.06.1993

Kommuneplan - Id 2022001 - Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen. Ikrafttredelse 27.03.2023

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke (eks. blink/aktivtreff)
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 4 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 450

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.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

05.12.2025

Velkommen til Smievegen 83, H0105!

Innhold:

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



Velkommen til Smievegen 83! Lys og trivelig endeilighet på sentralt på Kleppe
Foto: Robin Malm



Deler av terrasse er innglasset med skyvbare felt



Fin beliggenhet på ende med gode solforhold!
Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til Kleppekrossen og Jærhagen



Terrassen er tilgjengelig fra stue og gjennom hagestue



Stor og romslig stue - Varmepumpe til oppvarming



De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gjør rommet både lyst og luftig - utgang til terrasse/hagestue







Fra stuen er det utgang til en stor terrasse



Kjøkkenet ligger delvis skjult fra stuen - løsningen gjør at kjøkkenet føles både praktisk og diskre



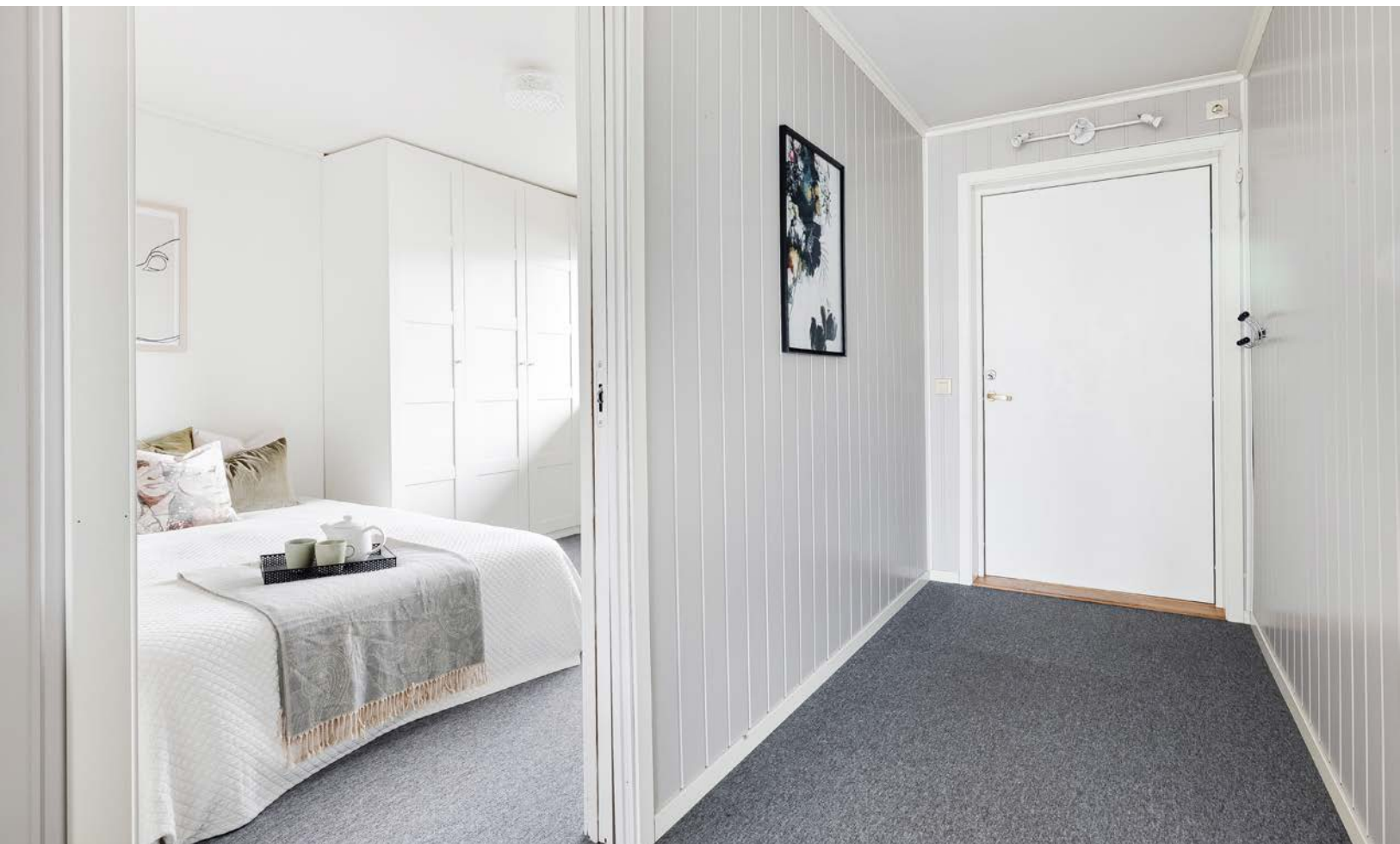
Rett ved kjøkkenet er det plass til et spisebord - sosial og praktisk løsning for hverdagen



Kjøkkenet er U-formet og svært praktisk
Masse arbeidsbenk og rikelig med skaplass som gjør matlaging enkel og effektiv

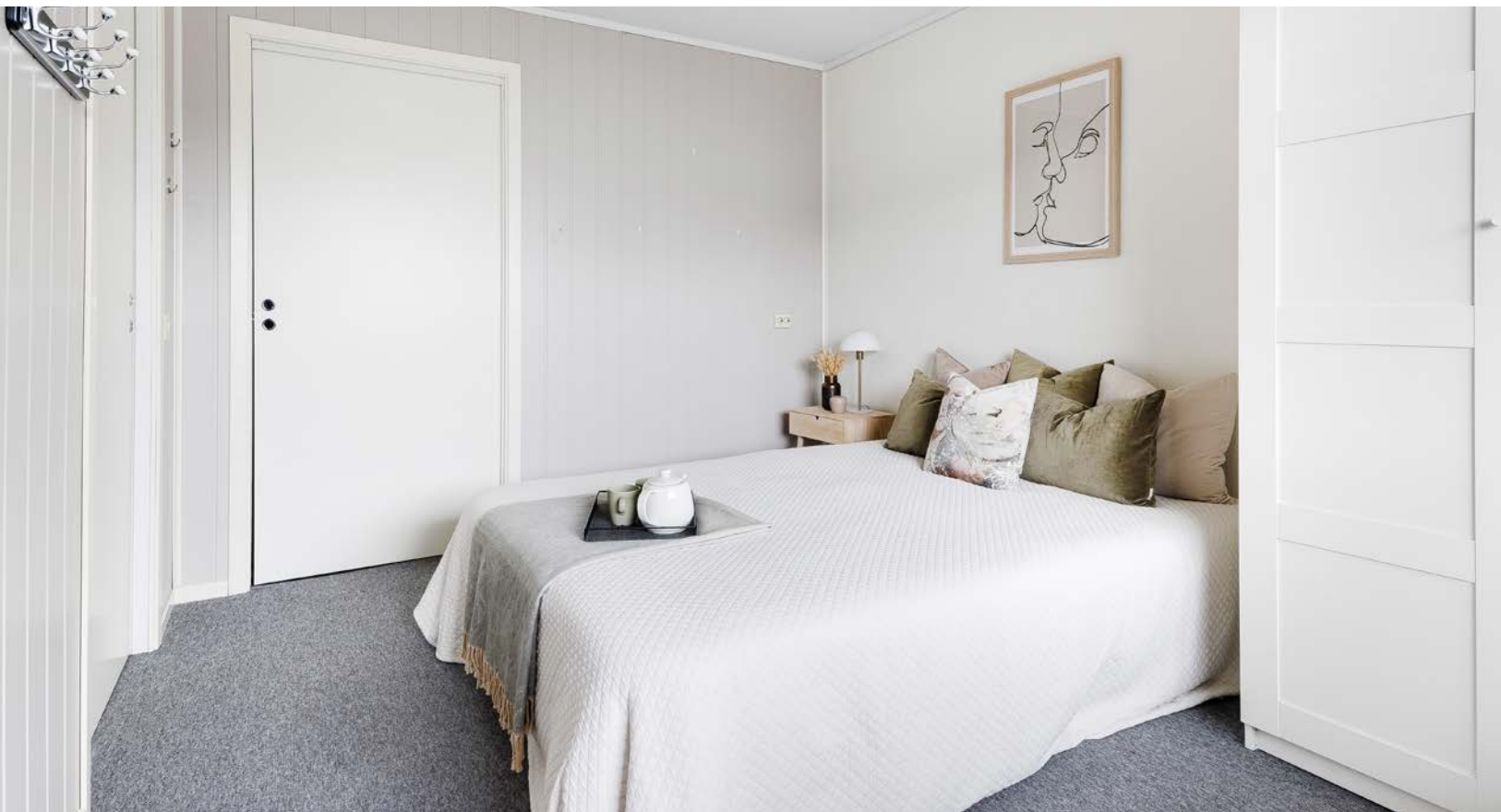


Gang me et soverom på hver side





Hovedsoverommet er lyst og luftig med plass til en stor dobbeltseng



Hovedsoverom



Hovedsoverom



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



Soverom 2





Bad/vaskerom inneholder dusjnisen, vegghengt toalett, servant i innredning, skap og vannuttak for vaskemaskin. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg



Gang med garderobeløsning - I bakkant ligger en praktisk bod

Smievegen 83



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.



Terrassen er delvis innglasset og flislagt



Terrasse



Inngangsparti!



Biloppstillingsplass like ved inngangen til leiligheten



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250421	
Selger 1 navn	
Erik Salte	
Gateadresse	
Smievegen 83	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1403250421

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250421

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Salte	1695422027362bbaa5bec df5f50e0573cf709bef	20.11.2025 12:24:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250421

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Smievegen 83, 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 1466, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1127

Referansenummer: WP8073

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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

Norsk takst

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



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

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

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

Duo Takst AS

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.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 1992.
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, noe oppgradert i overflater i senere tid.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk som er oppført i ringmur/plate i betong.
Yttervegger i betong/betongelement og lett bindingsverks som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller av betongdekke, med trebjelkelag mot loftkonstruksjon.
Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Teppe/belegg på gulv, malt tapet og mdf plater på vegg.
Malt himling av betong/plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjnisen, vegghengt toalett, servant i innredning, skap og vannuttak for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og watguard.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i 2020.

Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes, ikke funksjonstestet. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i hjørne av kjøkkeninnredning.

Ikke vurdert grunnet tilkomst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

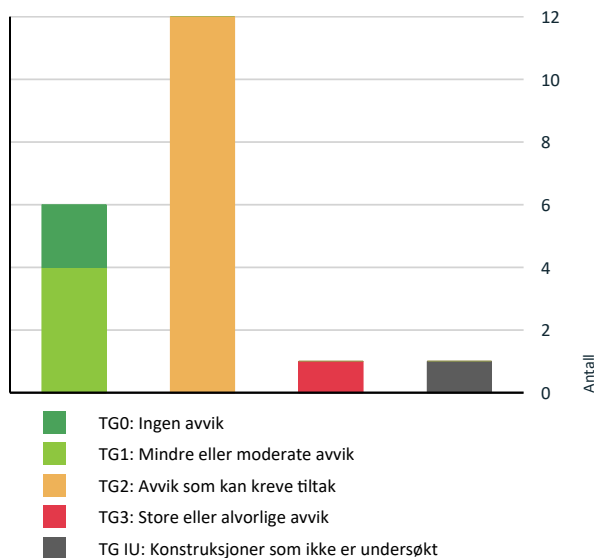
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente tegninger fremvist etter befaringsdato.

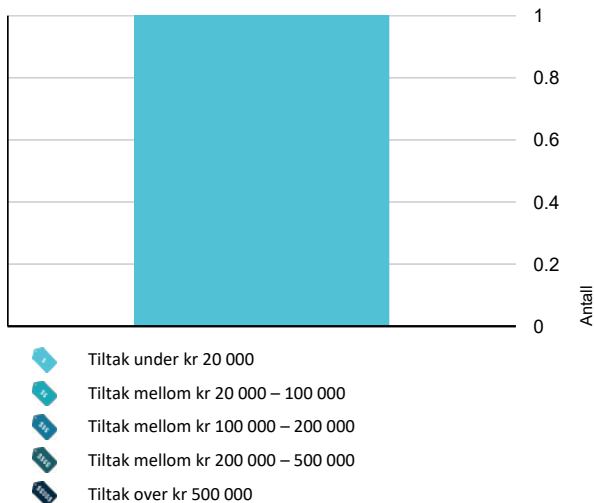
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er påvist andre avvik:

Registrert råte/nedbrytning i mindre stuevindu, svelling i foring. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen.
Mindre svelling i vindusforing i stort stuevindu, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Det er påvist rustskader på metalleder i og rundt dører.

Ytterdøren ved entré viser behov for behandling for å hindre videre korrosjon og opprettholde funksjon og levetid.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe retningsavvik og "bom" i fliser på terrasseplattingen, noe som kan tyde på mangelfull vedheft eller bevegelser i underlaget. Dette kan over tid føre til ytterligere løsning eller sprekker i flisene. Videre er det registrert retningsavvik og noe nedbrytning i rekkverket rundt plattformen. Dette kan redusere stabilitet og funksjon, og medføre behov for lokal utbedring av skadde elementer.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tilslutter karm skjevt
Ripe i dørbled til bad.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje. Manglende merking av hovedstoppekrane er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Entre/Gang/Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
Enkelte fronter behøver mindre justeringer.
Sprekk i en skuffe i frys.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Overflaten har fuktskade

Det er registrert svelling i nedre del av skjøt på våtromsplater i dusjnisen. Dette tyder på fuktpåvirkning over tid, til tross for at overflatemåling ikke viste forhøyede verdier på befaringsdagen. Svellingen indikerer mulig underliggende membransvikt eller lekkasje som kan gi videre nedbrytning av materialet og behov for utbedring.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Det registreres også mangelfull lokalt fall i dusjnisen ved spyling.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Misfarging i belegget rundt sluk i dusjnisen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert manglende tetthet/mansjett rundt avløpet under servant. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen ved mindre lekkasjer eller søl, og kan over tid føre til skader på underliggende materialer.

Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Svelling i hjørnelist til innebygget sisterene, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Svelling i sokkel til skap, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1992

Kommentar
Iht. brukstilltalese

Anvendelse
Leilighet

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Innglassing	Deler av terrasse plating innglasset, arbeid utført av Farstad glass.
2024	Solskjerming	El-solskjerming montert i stue.
2015	Terrassedør	Iht. stempel.
2023	Glass i stort vindu i stue	Glass opplyst skiftet.



UTVENDIG

1 TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert råte/nedbrytning i mindre stuevindu, svelling i foring. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Mindre svelling i vindusforing i stort stuevindu, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Vindu med råteskade må påregnes skiftet for å hindre videre følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør(1992) og malt terrassedør i tre. (2015)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Det er påvist rustskader på metalleder i og rundt dører.

Ytterdøren ved entré viser behov for behandling for å hindre videre korrosjon og opprettholde funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandle hengsler/beslag, samt overflate ytterdør entre.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning med overflate av flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe retningsavvik og "bom" i fliser på terrasseplattningen, noe som kan tyde på mangelfull vedheft eller bevegelser i underlaget. Dette kan over tid føre til ytterligere løsning eller sprekker i flisene. Videre er det registrert retningsavvik og noe nedbrytning i rekkverket rundt plattningen. Dette kan redusere stabilitet og funksjon, og medføre behov for lokal utbedring av skadde elementer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

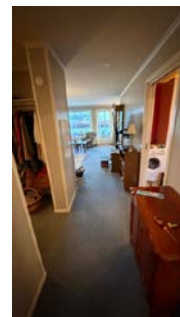
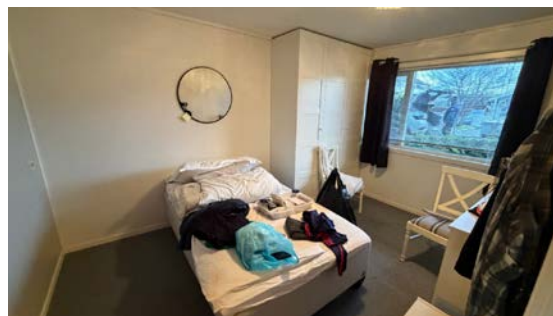
Følge opp løse flis, eventuelt utbedre underlag der dette er årsaken, samt reparere eller forsterke deler av rekkverket for å hindre videre nedbrytning.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Teppe/belegg på gulv, malt tapet og mdf plater på vegg.
Malt himling av betong/plater.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tilslutter karm skjevt
Ripe i dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre justering og overflatebehandling må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Belegg på gulv og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjnisen, vegghengt toalett, servant i innredning, skap og vannuttak for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Det er registrert svelling i nedre del av skjøt på våtromsplater i dusjnisen. Dette tyder på fuktpåvirkning over tid, til tross for at overflatemåling ikke viste forhøyede verdier på befaringsdagen. Svellingen indikerer mulig underliggende membransvikt eller lekkasje som kan gi videre nedbrytning av materialet og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å redusere videre fuktbelastning anbefales montering av dusjkabinett inntil en permanent oppgradering av våtrommet kan gjennomføres. Dette begrenser vannsprut mot vegger og skjøter og kan hindre ytterligere skadeutvikling.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Det registreres også mangelfullt lokalt fall i dusjnisen ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membran oppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig. Videre anbefales det montert dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Misfarging i belegg rundt sluk i dusnisjen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert manglende tetthet/mansjett rundt avløpet under servant. Dette øker risikoen for fukttinntrengning i konstruksjonen ved mindre lekkasjer eller søl, og kan over tid føre til skader på underliggende materialer.

Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Svelling i hjørnelist til innebygget systerne, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Svelling i sokkel til skap, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere korrekt mansjettering og tetting rundt gjennomføringen for å sikre forskriftsmessig fuktsikring.

Sisterne synes montert utenpå membran, anbefaler likevel nærmere kontroll, samt opprettelse av drens og waterguard.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Swelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Enkelte fronter behøver mindre justeringer.

Sprekk i en skuffe i frys.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ingen umiddelbar behov for tiltak utover tetting/forsegling av skjøt benkeplate.



1. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Merknad:

-Sprekk i plastdeksel til lysarmatur.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.



! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2020.

Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes, ikke funksjonstestet. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert i hjørne av kjøkkeninnredning.

Ikke vurdert grunnet tilkomst.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Generell kommentar

På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget. Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



Tilstandsrapport

TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

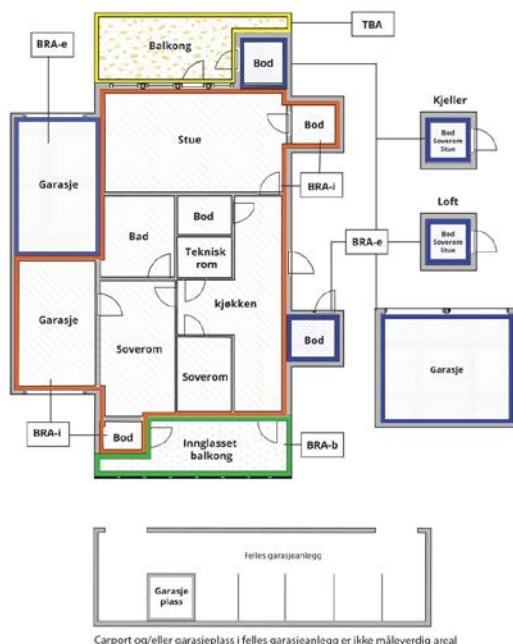
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	80	2	13	95	31
SUM	80	2	13		31
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger fremvist etter befaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom og kjøkken avviker fra ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Erik Salte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1466		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Smievegen 83							
Hjemmelshaver Salte Erik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i boligblokk ved sentrum Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

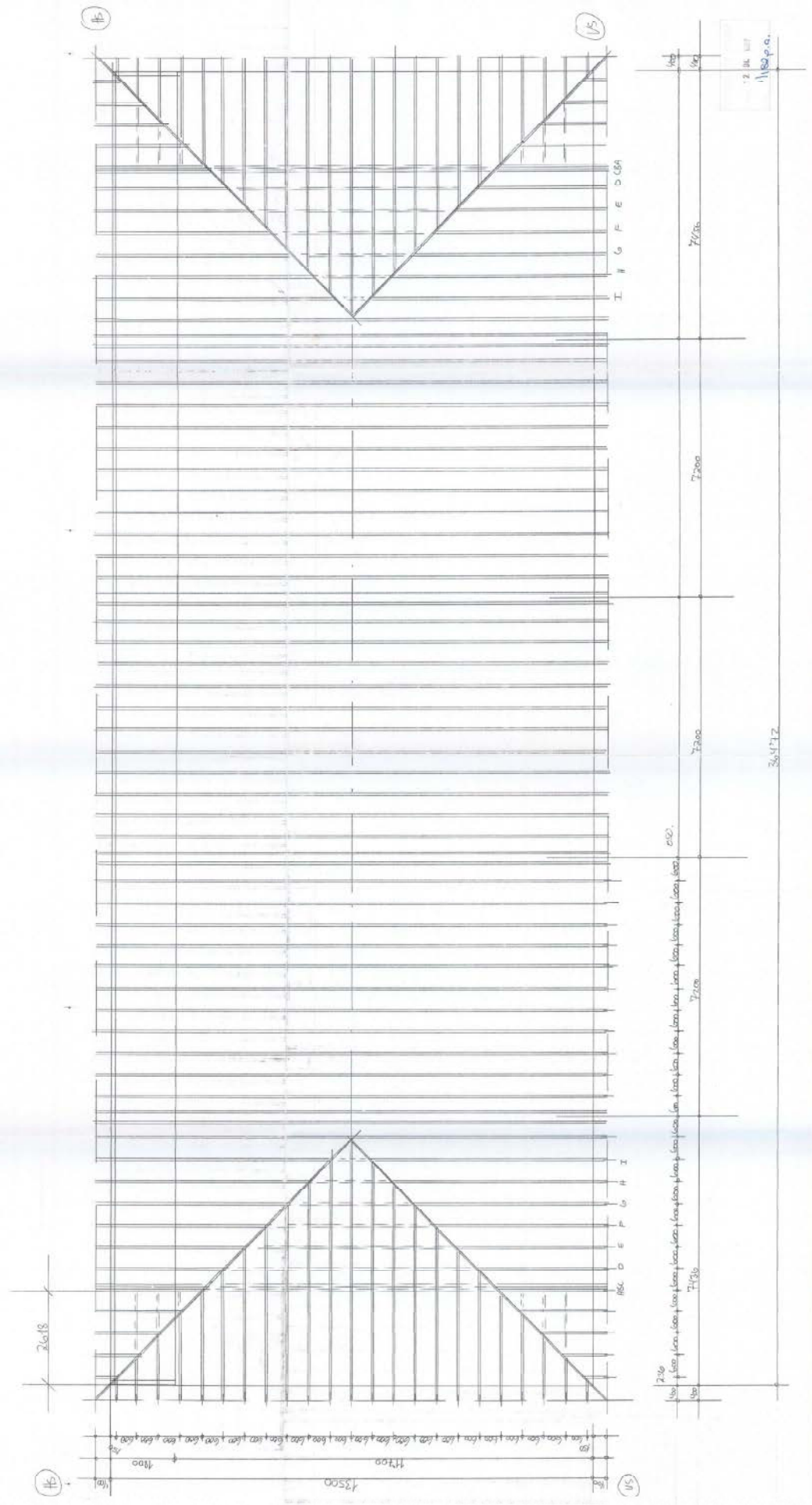
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP8073>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



7. jun 1034/92

Kommune KLEPP	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3
Anmelder (navn, adresse) AF Tore Lie A/S - Selmer Vest A/S Postboks 409 4001 STAVANGER	Byggherre (navn, adresse) AF Tore Lie A/S - Selmer Vest A/S Postboks 409 4001 STAVANGER

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested Kleppe - Smievegen 75 - 103	Gnr 1	Bnr 1466	Festenr.	Seksjon.
Søknadsdato 04.10.91	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligblokk B		
Behandling/vedtak Fullmakt	Vedtak dato 11.02.92	Saksnr. 48/92		

Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plb §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:
	☒ HELE BYGGET
	☐ FØLGENDE DEL AV BYGGET:
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående er utført Montere heis. Mangelfull dytting av vindu og dører.
Dette arbeidet må være fullført innen: 1. mars 1993	

Sted/dato Kleppe, 10. desember 1992	Stempel/underskrift  Erling Aniksdal
--	---

Kopi sendt til

☒ Ansvarshavende	Navn Michael Mæland	Adresse Hestnesvn. 49, Hafrsfjord
☐		
☒ andre	Navn Folkeregisteret	Adresse
	Regnskapskontoret	

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/1466/0/5

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

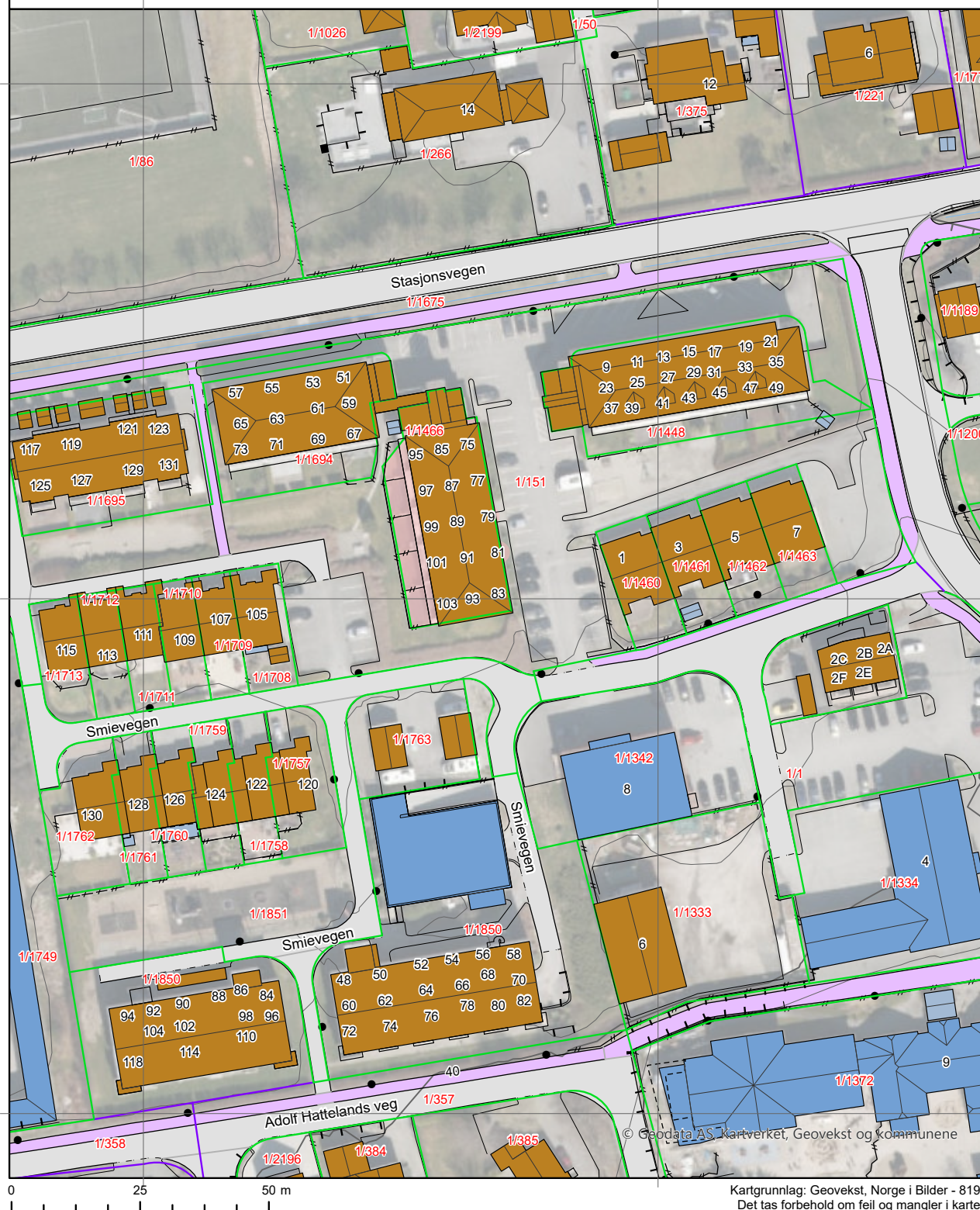
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 24.11.2025



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

Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/1466/0/5

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 24.11.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

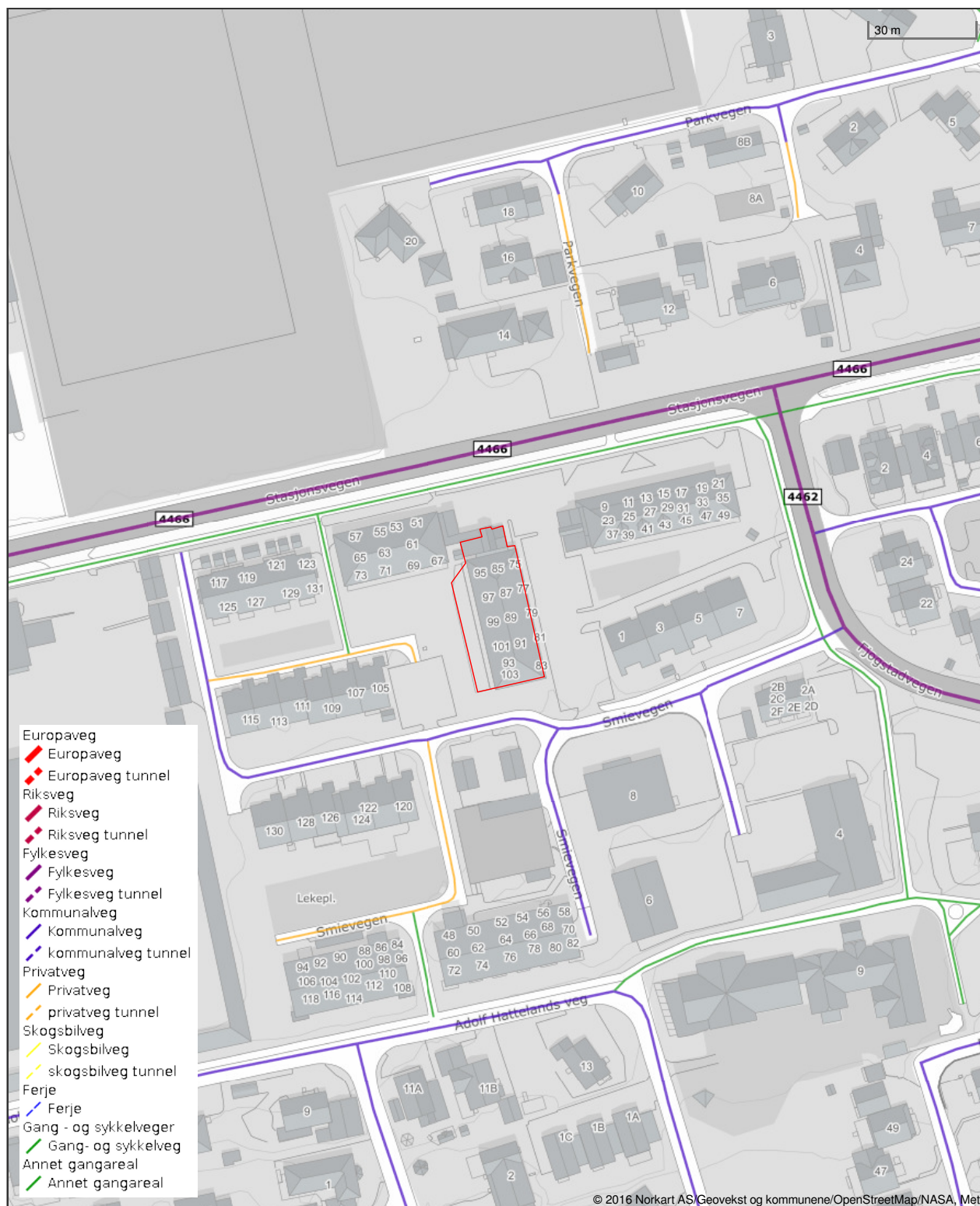
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1466//



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



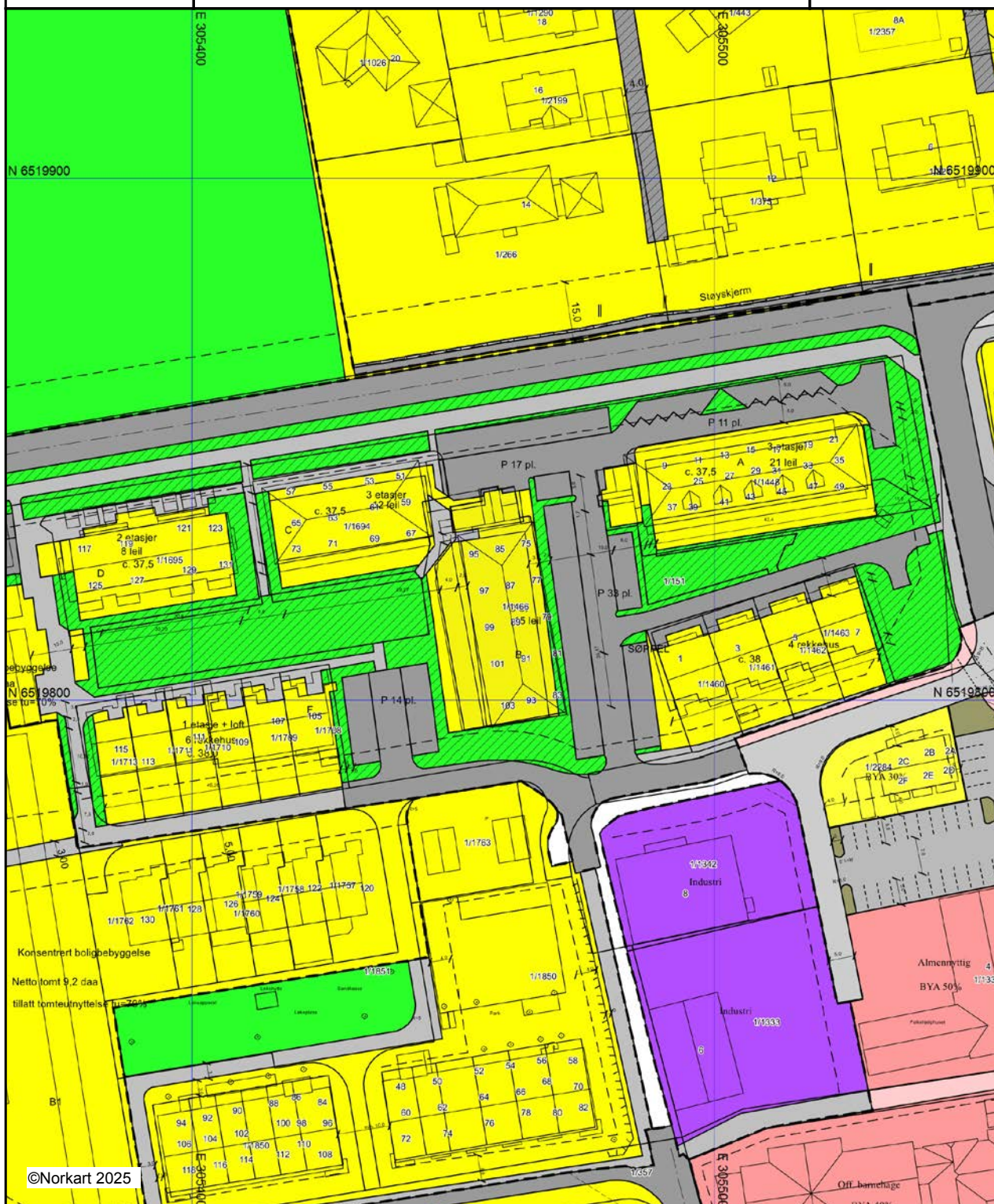
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/1466/0/5
Adresse: Smievegen 83
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for forretninger
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k
-  Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

-  Friområde
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,

-  Forretning/Offentleg

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader
-  Barnehage
-  Forsamlingslokale
-  Administrasjon

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Byggjelinje
-  Planlagt busetnad
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Regulert nytt tre
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/1466/0/5
Adresse: Smievegen 83
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privattenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

-  Køyreveg - noverande

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

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

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET
KYLINGSTADPARKEN 3 OG
KYLINGSTADPARKEN BLOKK C**

§1

**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG
FORMÅL**

Boligsameiet Kyllingstadparken 3 har adresse Smievegen 75-103, 4352 Kleppe. Sameiet består av 15 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 1, bnr. 1466, Kleppe, med fellesanlegg av enhver art.

Boligsameiet Kyllingstadparken Blokk C har adresse Smievegen 51-75, 4352 Kleppe. Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 1, bnr. 1694, Kleppe, med fellesanlegg av enhver art.

§2

**ORGANISERING AV SAMEIET,
RÅDERETT**

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til leilighet som knyttes til seksjonen.

Seksjonene har balkong/terrasse. Eierne av disse seksjonene har imidlertid eksklusiv bruksrett til de arealer som naturlig tilhører de enkelte seksjon, og som avgrenses ved forlengelsen av skillelinjene mellom seksjonene. Denne rett innebærer også at seksjonseierne har ansvar for nødvendig vedlikehold av sine områder og kostnadene forbundet med disse. For øvrig betraktes hovedadkomst (innvendig trapp og heis), svalganger og gressplen som fellesanlegg.

Hver seksjon har rett til en biloppstillingsplass på fellesarealer i henhold til vedlagte oversikt.

El-biler kan kun lades fra godkjent ladeboks, strømmen tas fra den enkeltes målerskap. Den enkelte beboer må selv bekoste opplegg for strømuttak. Beboer må også kunne vise til godkjent oppsett fra sertifisert elektriker. Dokumentasjon skal fremvises og oppbevares av styret.

Hvis enkelte seksjonseiere har behov for HC parkering må sameiet foreta bytte av parkeringsplasser internt.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6 om godkjenning.

Ved overdragelse av seksjonen er de nye eierne bundet av de vilkår som fremgår av denne sameieravtalen.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

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

utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3

FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

Sameiet og de enkelte seksjonseiere plikter til enhver tid å rette seg etter velforeningens vedtekter.

Sameiet forbeholder seg lovbestemt panterett i hver enkel seksjon til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§4

VEDLIKEHOLD

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

sameier.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Øvrig 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 2 måneders skriftlig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd,

men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6

GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Stat, fylkeskommune og kommune, samt selskap som har til formål å skaffe boliger og ledes og kontrolleres av en av disse instansene, - kan til sammen ikke erverve mer enn inntil 10% og vil ikke omfatte adskilte bygninger med mindre enn fem seksjoner.

§7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

§8

STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak,

må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.06.

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

Hver seksjon har 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med 1minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører

kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast

eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de gitte stemmene vedta at sameiet skal ha revisor som er valgt av årsmøtet.

§15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at

de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdeslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider, så som innglassing av terrasse/balkong, skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, så som parabol, antenner etc., skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av § 3,4 og 20 kan beslutes med 2 tredjedeler av de avgitte stemmer og tilslutning fra de sameierne endringen gjelder.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor

tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

VOLDSGIFT – TVISTESAKER

Enhver tvist om forståelsen av denne avtale eller forholdet mellom partene for øvrig skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten avgjøres

ved voldgift i overensstemmelse med Tvistemålslovens kap. 32.

Dersom tvistegjenstanden ikke overstiger kr. 100.000,- skal tvisten avgjøres av enedommer som skal være jurist, og som oppnevner av justitiarius i Stavanger byrett.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1.januar 2018 nr 65.

Vedtekter for sameiet er oppdatert og vedtatt juni 2020.

Husordensregler for Kyllingstadparken Blokk B og C

Vi oppfordrer alle om å ta vare på de verdier som er nedlagt, og gjøre sitt beste for at Kyllingstadparken skal være et trivelig sted å bo.

Blokkene eier vi sammen og vi må derfor ta godt vare på dem, verne verdier, holde det rent og velstelt. Dette innebærer at alle må ta del i det nødvendige renhold og vedlikeholdsarbeid.

GENERELLE REGLER

1. Alle beboerne plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.
2. I tiden mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal så vidt mulig all unødig støy unngås. For øvrig må sang, musikk, radio og TV, ikke ha en slik styrke at det sjenerer naboene. Banking eller slag på trappegelender o.l. forplanter seg i blokkene og må ikke forekomme.
3. Røyking i heis, ganger og trapper er ikke tillatt.
4. Ganger og trappe er ikke lekeplass for barn eller oppholdssted for andre.
5. Antenner for sende og mottakerutstyr må ikke monteres på sameiets eiendom uten styrets tillatelse.
6. Papir og annet avfall må ikke slenges i trapper, ganger eller gårdsplass. Dette gjelder så vel barn som voksne.
7. Foreldre må påse at barn ikke skriver eller tegner på husveggene eller på gulv, dører eller vegger i trappeoppgangen
8. Sykler og barnevogner parkeres i egne boder. Det er ikke lov å sette sykler i trappeoppgang eller svalgang.
9. Terrassen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. Det er ikke tillatt og montere opp, kjøleskap, vaskemaskin eller tørketrommel på terrassen. Gulvtepper og gulvmatter må ikke ristes ut over terrassen, men svalgangen kan benyttes med minst sjenanse for naboene. Lufting av sengetøy må ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboer. Ved rengjøring av terrasse må unødig søl med vann unngås

Husordensregler for Kyllingstadparken Blokk B og C

10. Bruk av søppelrom, bossdunker.

Bossdunkene er kun beregnet til vanlig husholdnings avfall. Bosset skal sorteres, restavfall i Restavfalsdunker, store ting som møbler, elektrisk utstyr, store lampeskjermer dyner leker og sykler er skal ikke i restavfall skal ikke i restavfallsdunkene men må leveres på Sele av hver enkel beboer.

Plast og isopor legges i egne sekker.

Organisk avfall legges i dunker for dette. Papir og papp legges i Papirdunker.

Pappesker skal brettes.

11 Dyrehold

Må tas opp i hvert enkelt tilfelle med Styret

Hilsen Styret.

Innkalling til ordinært årsmøte 07.04.2025 for Sameiet Kyllingstadparken Blokk B.

Møtested: Norsk Folkehjelp
Tid: kl. 17:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, sakslise og dagsorden

Alternativ 1

Camilla Horve velges til møteleder.

Egil Løvli signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisen og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret forteller om saker og hva som er blitt utført siste året:

- Hatt inne takts mann på bygget
- Det har vært en del reparasjoner på bygget
- Alle bo enhetene har fått inn fiber
- Rens av ventilasjon
- Blokk C har hatt vaskefirma inne og tatt svalganger
- Vi har hatt gartner inne og klippet hekkene
- Ellers så har det vært vanlig vedlikehold
- Styremøter har vi hatt regelmessig, med 6 styre møter i løpet av det siste styre året.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter: kr 570 995,-
Driftskostnader: kr 408 662,-
Driftsresultat: kr 162 333,-
Finansposter: 11 243,-

Årsresultat: kr 173 577,-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Det stemmes over styrehonorar på årsmøtet.

Totalt styrehonorar fra begge blokkene kr 38000

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 21 090,- fra Blokk B

Sak 5: Personvalg

Vi velger et samlet styre til Sameiet Kyllingstadparken Blokk B og Sameiet Kyllingstadparken Blokk C

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Jan Harald Damsgård

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Egil Løvli
- Nina Simonsen



Årsregnskap 2024

Sameiet Kyllingstadparken Blokk B

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

SAM E IET KYLLINGSTADPARKEN BLOKK B

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		510 200	414 200	594 000
TV, Internett, alarm o.l.		60 795	0	104 220
Sum driftsinntekter		570 995	414 200	698 220
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	44 494	43 541	45 000
Avskrivning av driftsmidler		0	22 533	0
Forretningsførerhonorar		34 605	0	27 326
Forretningsfører ekstratjenester		3 878	0	0
Drift og vedlikehold	2	157 138	0	280 000
TV, internett o.l.		89 886	0	104 220
Forsikring		52 764	0	48 763
Kommunale avgifter		2 264	0	6 000
Strøm og oppvarming		12 894	0	20 000
Andre kostnader		10 739	251 947	31 000
Sum driftskostnader		408 662	318 021	562 309
Driftsresultat		162 333	96 179	135 911
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		10 449	6 820	0
Annen finansinntekt		794	8 399	0
Resultat av finansposter		11 243	15 219	0
Årsresultat	3	173 577	111 398	135 911
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		173 577	111 399	135 911
Sum overføringer		173 577	111 399	135 911

BALANSE

SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN BLOKK B

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		216 914	2 500
Andre kortsiktige fordringer		89 790	159 408
Sum fordringer		306 704	161 908
Bankinnskudd, kontanter o.l.		420 009	434 287
Sum omløpsmidler		726 713	596 195
Sum eiendeler		726 713	596 195
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		591 358	417 782
Udisponert resultat		0	-1
Sum opptjent egenkapital		591 358	417 781
Sum egenkapital	4	591 358	417 781
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 962	93 018
Annen kortsiktig gjeld		62 393	85 396
Sum kortsiktig gjeld		135 355	178 414
Sum gjeld		135 355	178 414
Sum egenkapital og gjeld		726 713	596 195

Stavanger, 11.03.2025
Styret i Sameiet Kyllingstadparken Blokk B

Egil Løvli
styreleder

Nina Smonsen
styremedlem

Svein Andreas Ims
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Blokk B sin andel av lønnskostnad utbetalt av Blokk C.	44 494	43 541
Sum	44 494	43 541

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024
Renhold	29 369
Reparasjon og vedlikehold	63 480
Vedlikehold elektro	341
Vedlikehold heis	27 187
Vedlikehold utvendig anlegg	36 762
Sum driftskostnader	157 138

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	173 577	111 398
Tilbakeføring av avskrivning	0	22 533
Endring disponible midler	173 577	133 931

Omløpsmidler	726 713	596 195
Kortsiktig gjeld	135 355	178 414
Sum	591 358	417 781

Note 4 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	417 782
Årets resultat	173 577
Pr 31.12.2024	591 358

Sameiet Kyllingstadparken Blokk B

Protokoll for ordinært årsmøte 07.04.2025

8 av 15 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, sakslise og dagsorden

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Camilla Horve velges til møteleder.

Egil Løvli signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisen og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret forteller om saker og hva som er blitt utført siste året:

- Hatt inne takts mann på bygget
- Det har vært en del reparasjoner på bygget
- Alle bo enhetene har fått inn fiber
- Rens av ventilasjon
- Blokk C har hatt vaskefirma inne og tatt svalganger
- Vi har hatt gartner inne og klippet hekkene
- Ellers så har det vært vanlig vedlikehold
- Styremøter har vi hatt regelmessig, med 6 styre møter i løpet av det siste styre året.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter: kr 570 995,-
Driftskostnader: kr 408 662,-
Driftsresultat: kr 162 333,-
Finansposter: 11 243,-

Årsresultat: kr 173 577,-

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Det stemmes over styrehonorar på årsmøtet.
Totalt styrehonorar fra begge blokkene kr 38000

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 21 090,- fra Blokk B

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Vi velger et samlet styre til Sameiet Kyllingstadparken Blokk B og Sameiet Kyllingstadparken Blokk C

Styreleder (1 år)

Jan Harald Damsgård **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Egil Løvli **1. valg - enstemmig valgt**

Nina Simonsen **2. valg - enstemmig valgt**

Styret består nå av:
Styreleder: Jan Harald Damsgård
Styremedlem: Egil Løvli
Styremedlem: Nina Simonsen

Ordinært årsmøte 07.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Horve, Camilla

Dato

2025-04-08

Navn

Løvli, Egil

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Horve, Camilla

Identifikasjon

 Løvli, Egil



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Returneres til:

REGISTRERT Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

10 NOV. 1992

SØRENSKRIVEREN

I JÆREN

Dagboknr.: 9055

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festn.
1120	Klepp	1	1466	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
1368534	Kverneland Eiendom A/S	

Doknr: 9055 Tinglyst: 10.11.1992 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	80	11	B	80	21			31			41			51		
2	B	80	12	B	80	22			32			42			52		
3	B	80	13	B	80	23			33			43			53		
4	B	80	14	B	80	24			34			44			54		
5	B	80	15	B	80	25			35			45			55		
6	B	80	16			26			36			46			56		
7	B	80	17			27			37			47			57		
8	B	80	18			28			38			48			58		
9	B	80	19			29			39			49			59		
10	B	80	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1200	= nevner:		1200								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Kyllingstadparken III forbeholder seg panterrett, totalt kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til hver seksjon. Prioritet etter husbanken.

Sameiet Kyllingstadparken III og de enkelte seksjonseiere plikter til enhver tid å rette seg etter velforeningens vedtekter på gnr. 1, bnr. 182.

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = sameie-seksjon bolig, SN = sameie-seksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantet i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantet inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgis eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

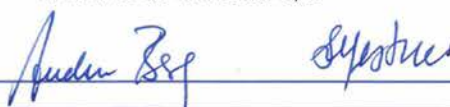
7. Underskrifter

Sted, dato

10.11.92

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

KVERNELAND EIENDOM A/S



Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



Kyllingstadparken

VEDTEKTER FOR VELFORENING

Paragraf 1

Lagets navn er A/L Kyllingstadparken. Lagets forretningskontor er Smievegen - 4060 Klepp.

Paragraf 2

A/L Kyllingstadparken huseierlag er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer bare for sin innbetalte andel.

Paragraf 3

Andelslagets formål er å forestå drift og vedlikehold av lagets eiendom, samt videre opparbeidelse/utvikling av gnr. 1 / bnr. 182 som er fellesareal for andelseierne.

Paragraf 4

Fellesarealene opparbeides av utbygger som styrer fremdrift og arbeider i takt med utbyggingen av feltet. Andelslaget overtar ansvar for den løpende drift og vedlikehold etter hvert som opparbeidelsen av fellesarealene finner sted. Eiendommen vil bli overskjøttet vederlagsfritt til andelslaget og kommunen, når hele området er ferdig opparbeidet i henhold til utbyggers planer.

Paragraf 5

Alle huseiere innen boligfeltet Kyllingstadparken har rett og plikt til medlemskap i andelslaget. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett / festerett til hus innen området.

Den enkelte andelseiers innskudd utgjør kr. 1.500,- og er inkludert i tomtekostnadene som betales i henhold til kjøpekontrakt.

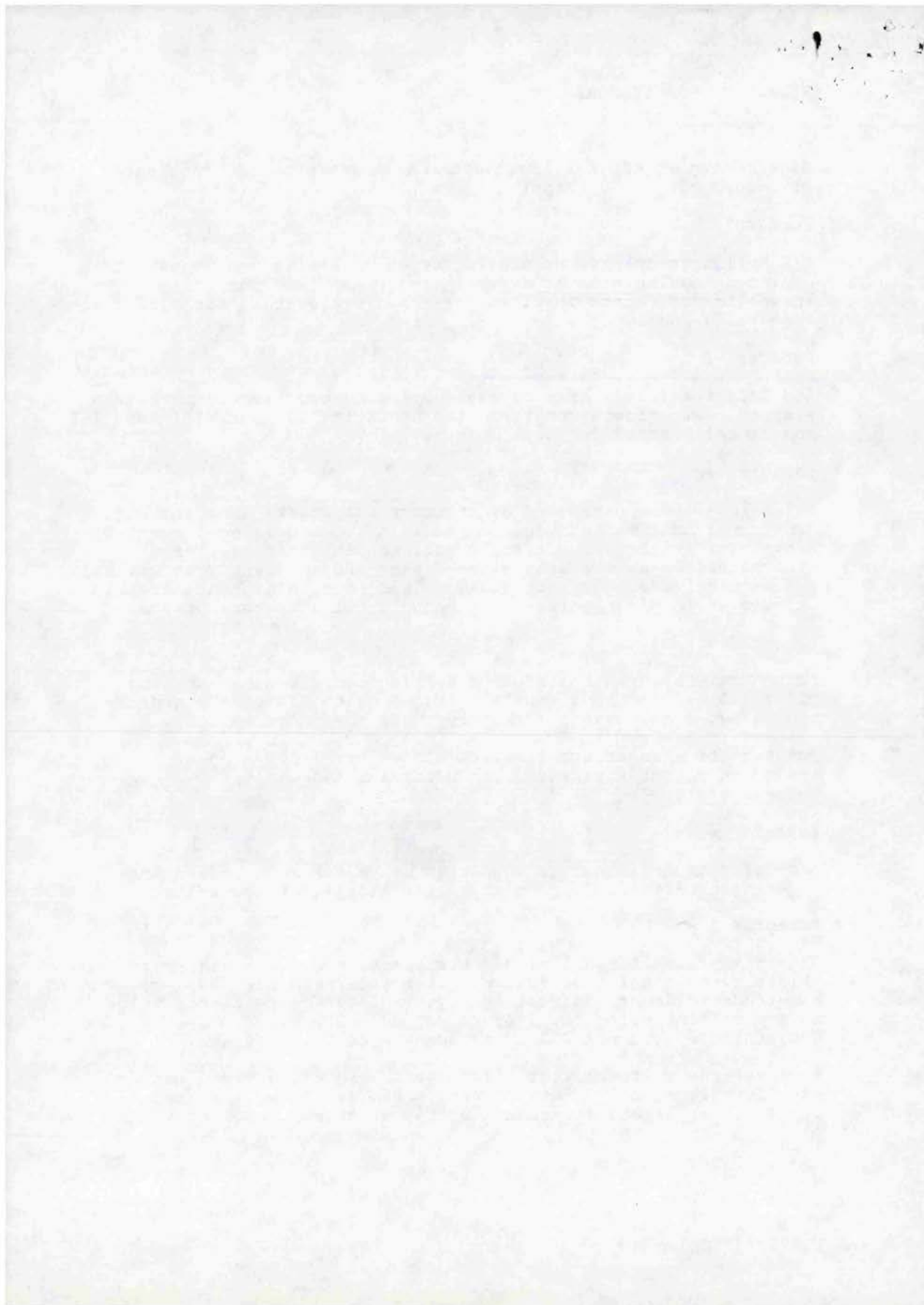
Paragraf 6

Andelslagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor lagets vedtekter.

Paragraf 7

Lagets styre skal bestå av 2-4 medlemmer, med 2 varamedlemmer, som velges av og blant andelseierne eller andelseiernes husstandsmedlemmer. Styret og styrets leder og nestleder velges av generalforsamling for 1 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når 2/3 av medlemmene er tilstede.

Andelseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.



Lyllingstadparken

- 2 -

Paragraf 8

Lagets regnskap revideres av revisor som velges av generalforsamlingen.

Paragraf 9

Ordinær generalforsamling holdes hvert år i løpet av april måned, etter skriftlig innkalling som sendes alle andelseiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være styret i hende innen 1. april.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 andelseiere forlanger det. Det innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen behandles.

Paragraf 10

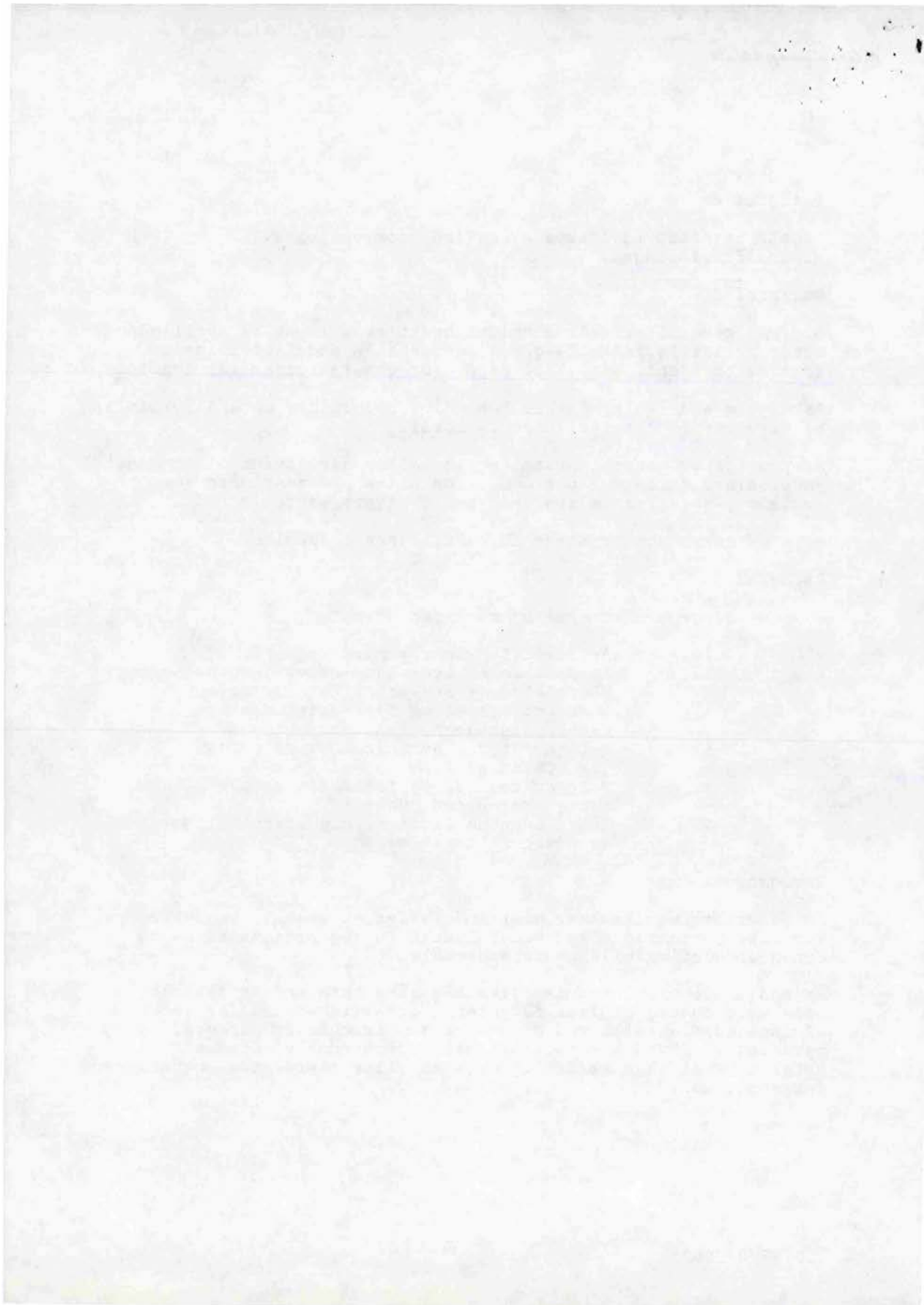
På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontigent.
5. Valg av styre, formann og viseformann jfr. paragraf 6.
6. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse for denne
7. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

Paragraf 11

På generalforsamling har hver andelseier en stemme. Andelseierne kan møte personlig eller ved fullmakt la seg presentere av en annen andelseier eller husstandsmedlem.

En andelseier / husstandsmedlem kan bare møte med en fullmakt. Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av paragraf 11 og paragraf 12. Ved stemmelikhet har lederen dobbel stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.



*Kyllingstadparken*

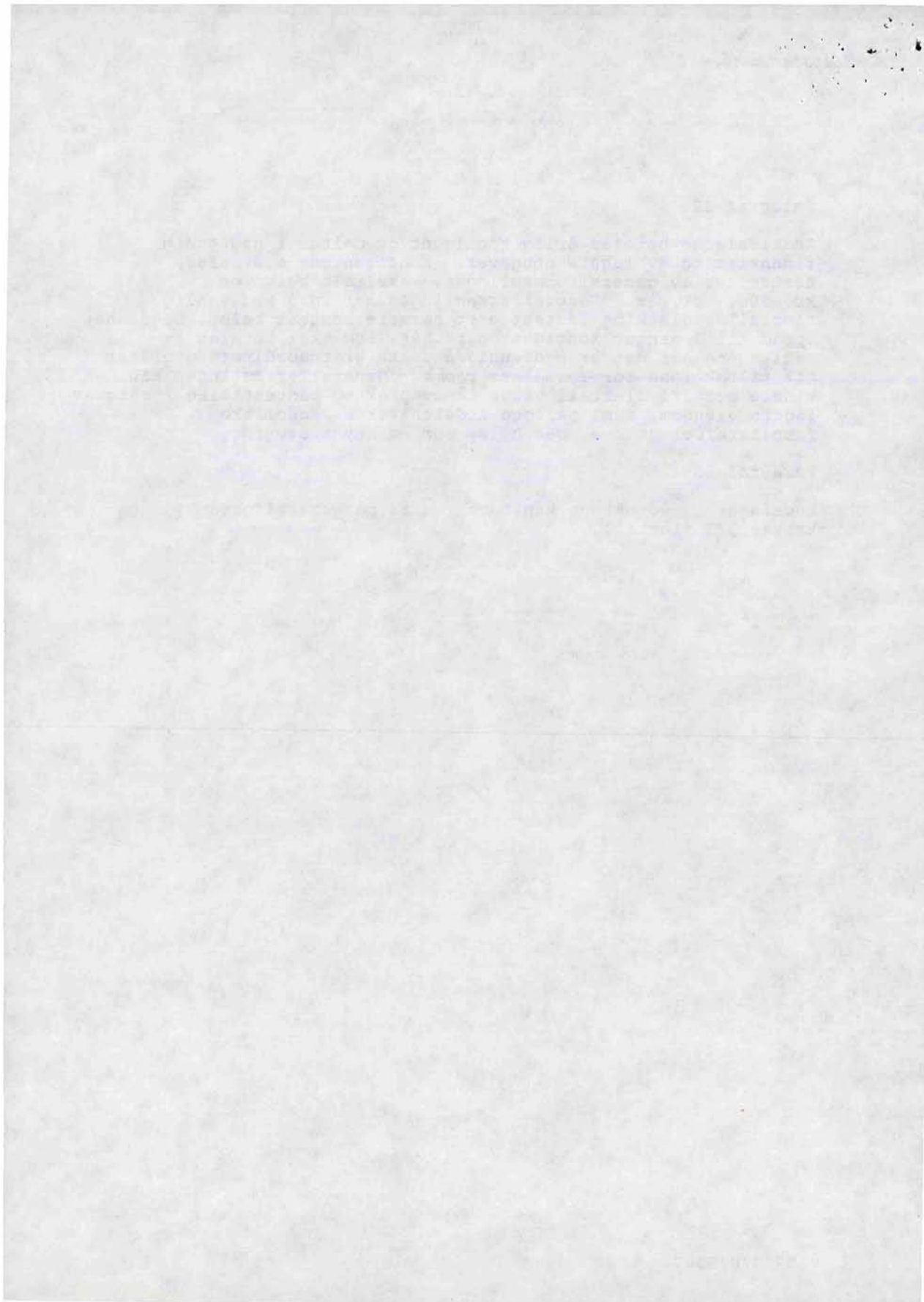
- 3 -

Paragraf 12

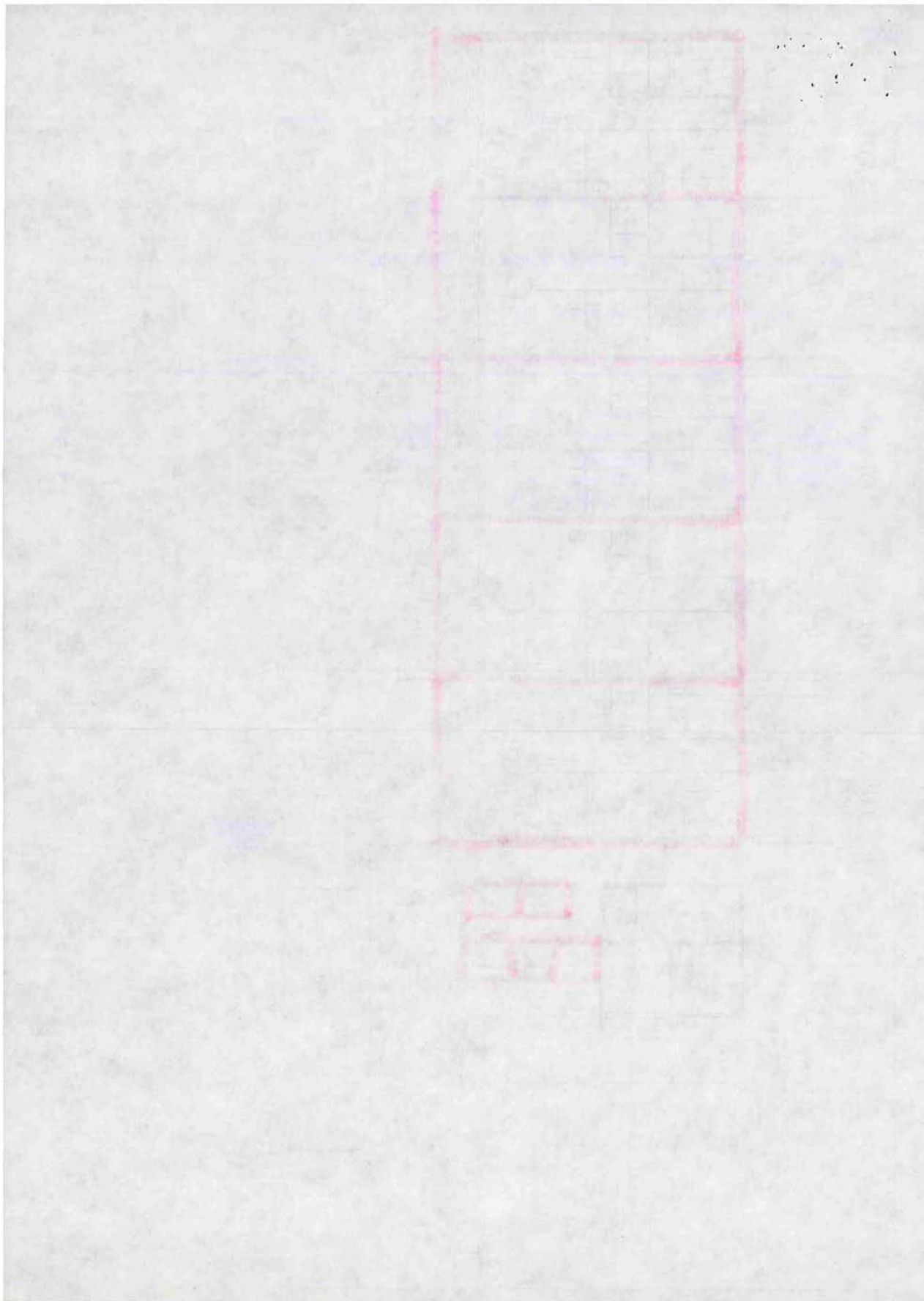
Andelseierne betaler årlig kontigent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontigentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen, maksimalt beløp er kr. 500,- pr. år. Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere bestemt beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontigenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme. Generalforsamlingen kan videre med 3/4 flertall vedta låneopptak og pantsettelse / salg av lagets eiendom, samt pålegge andelshaverne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

Paragraf 13

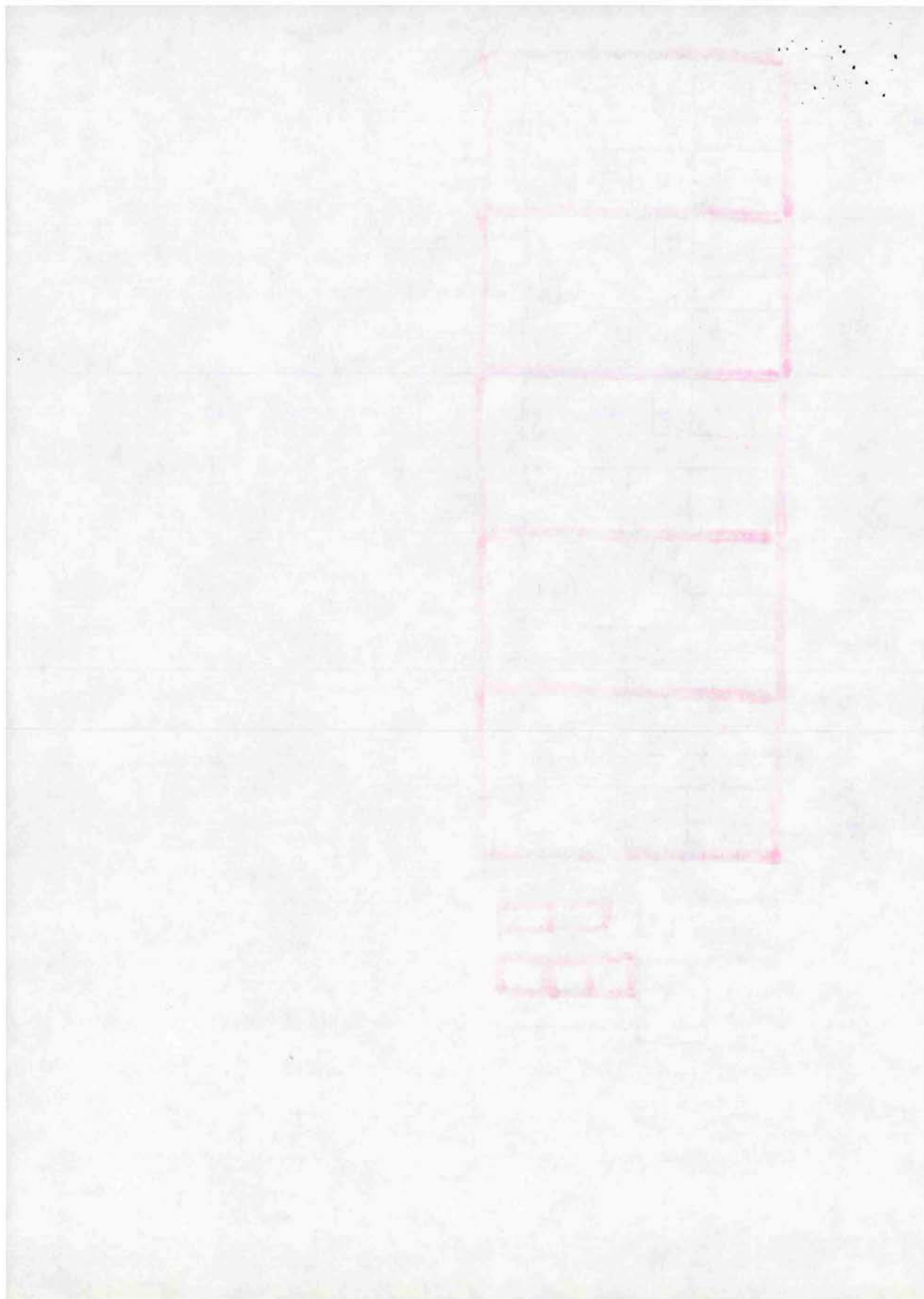
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

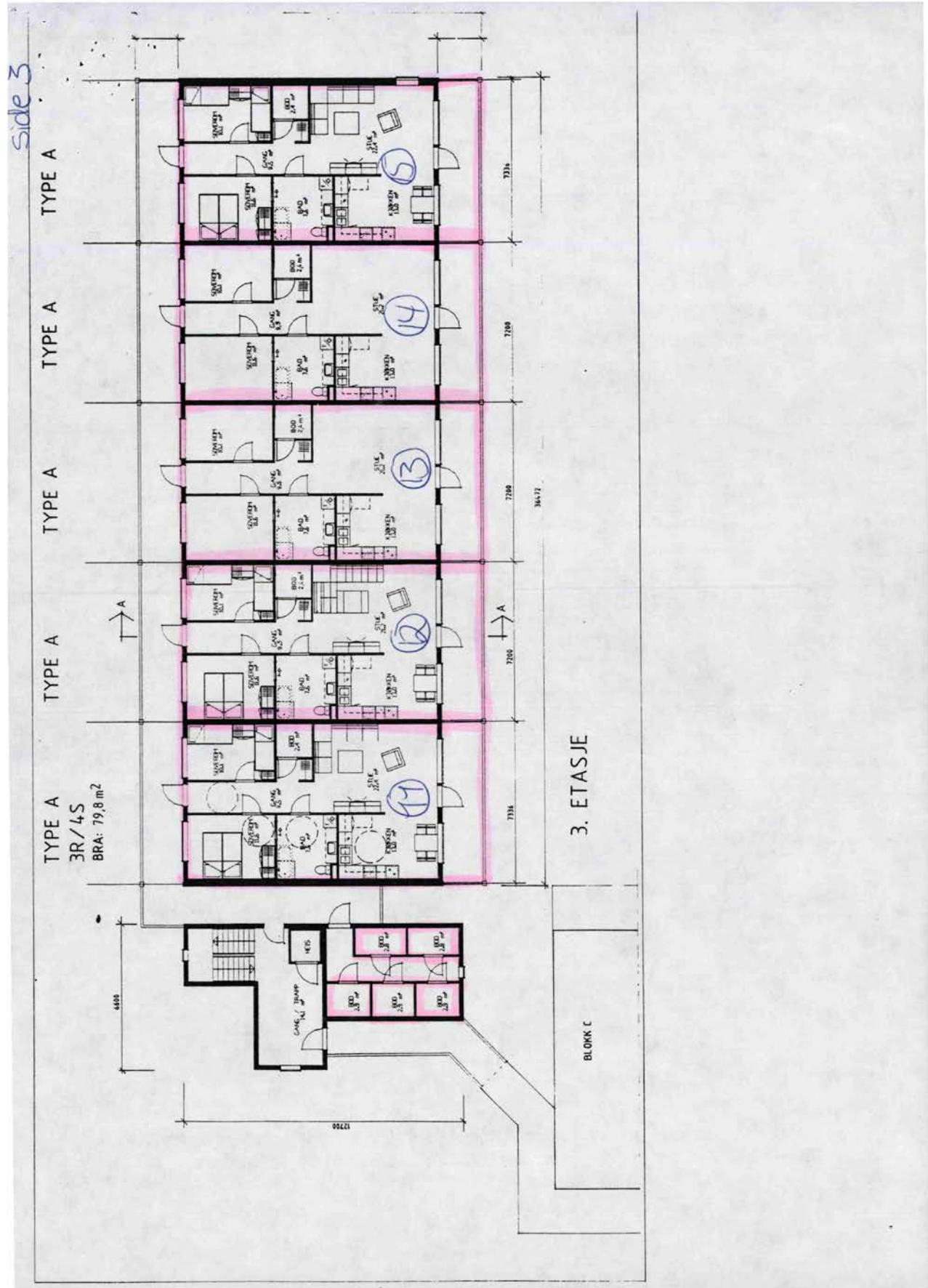


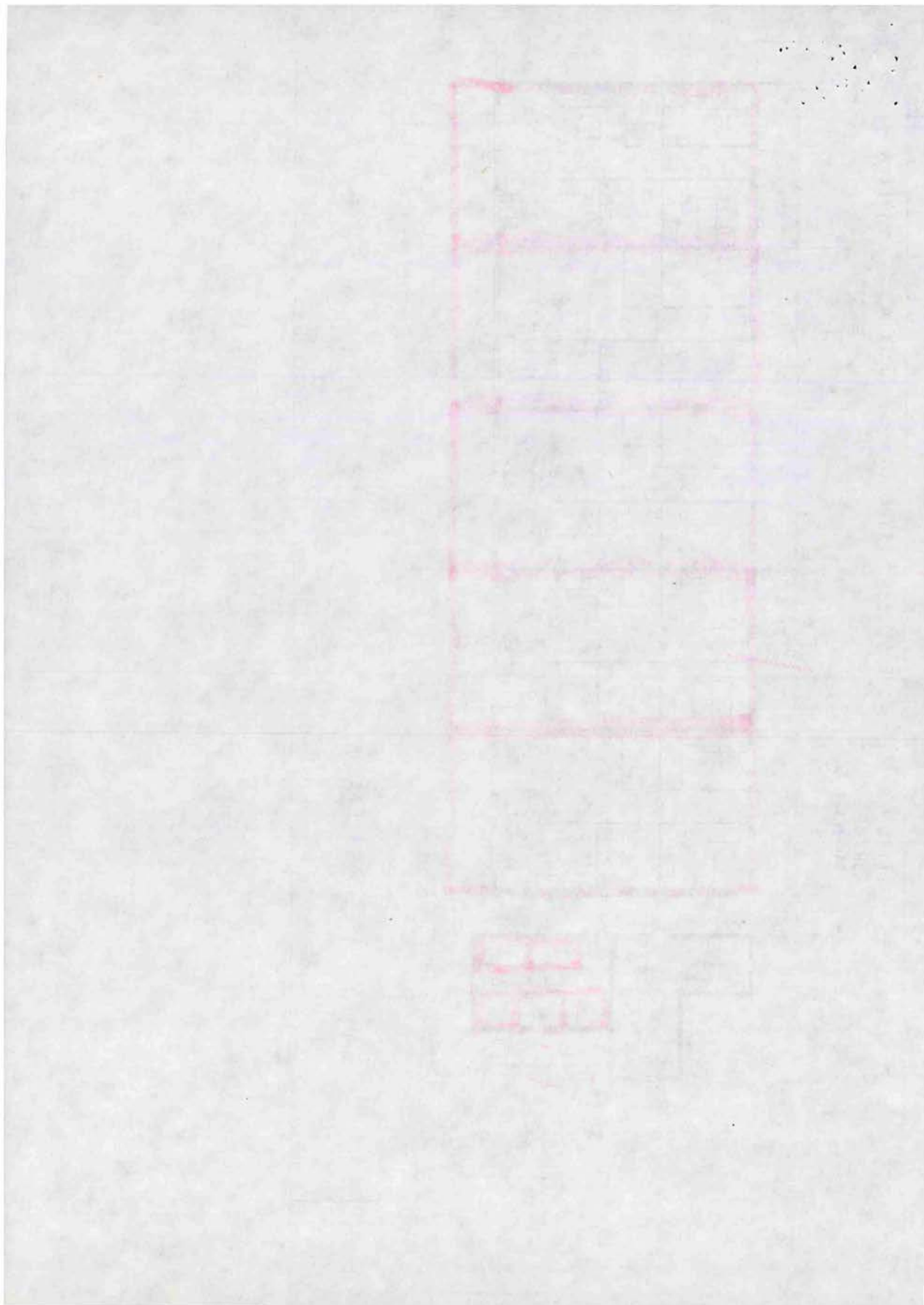


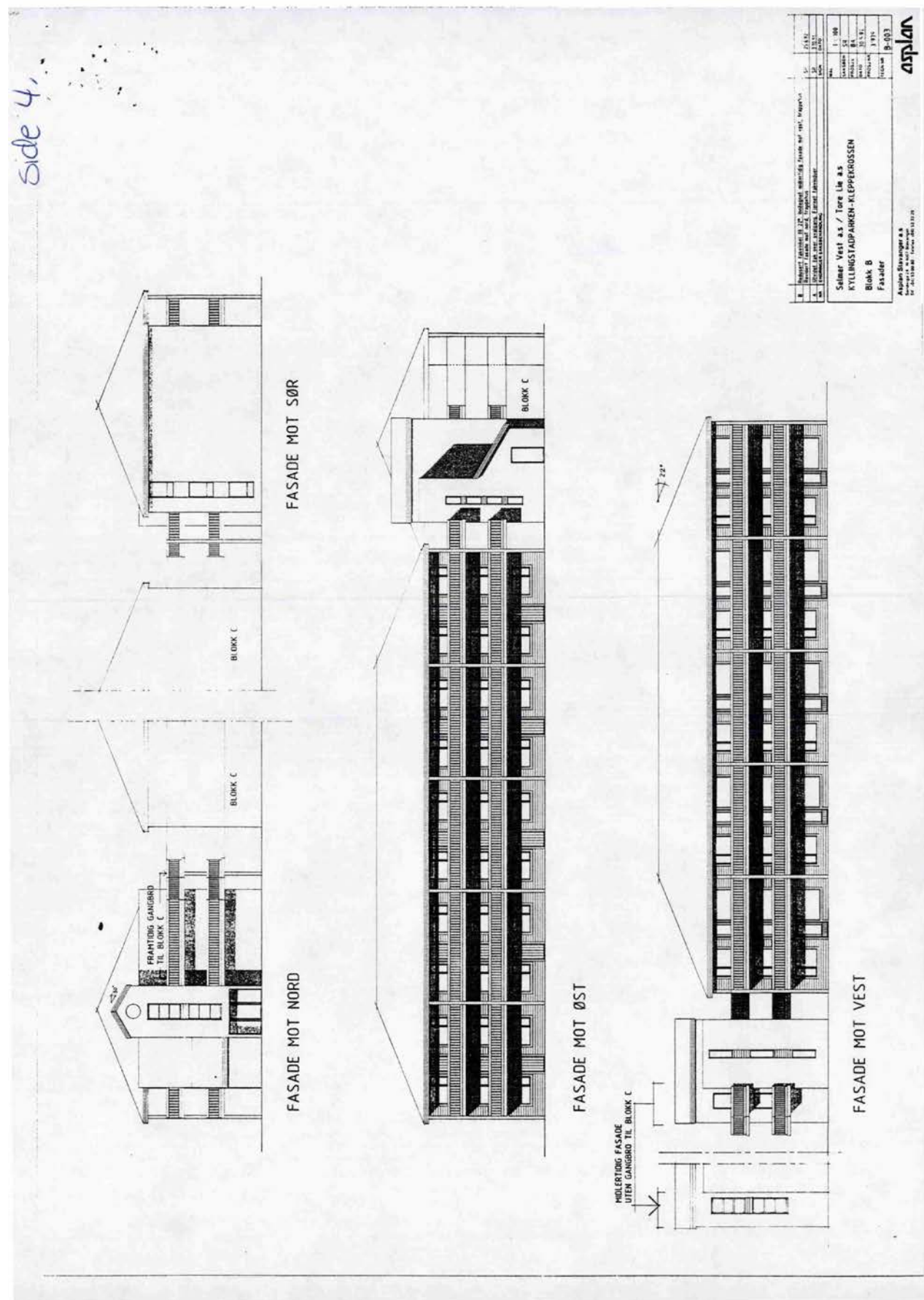


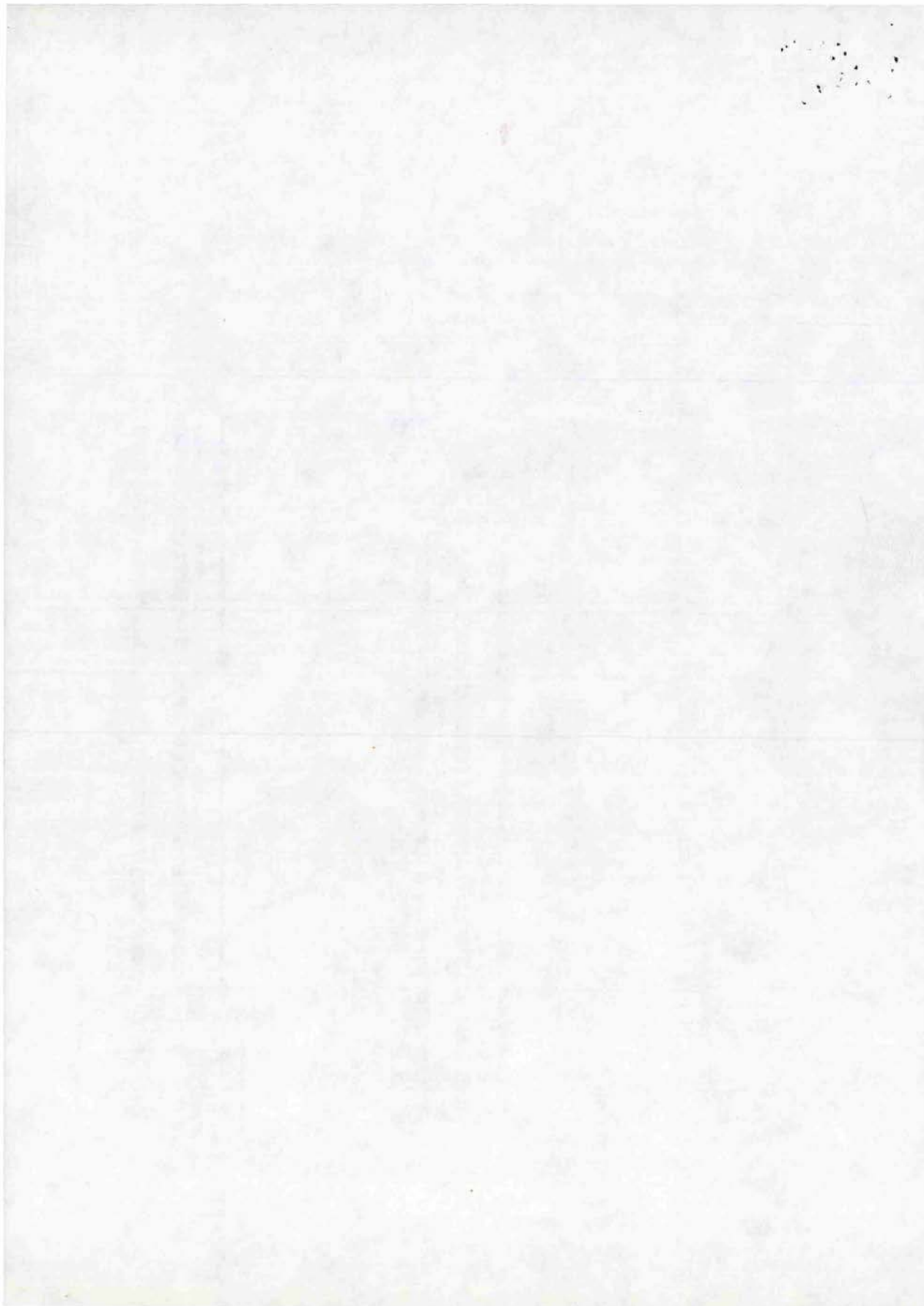


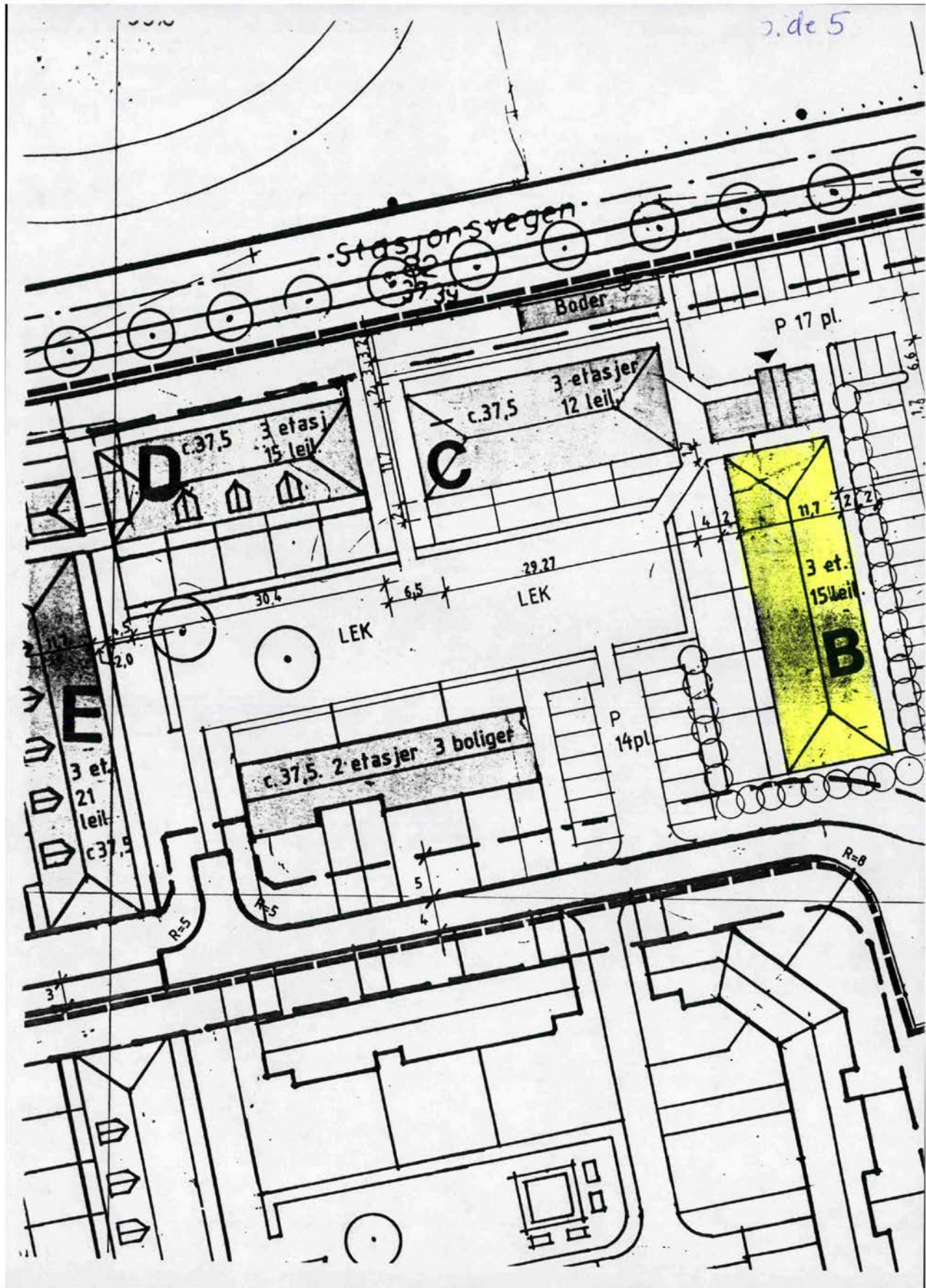


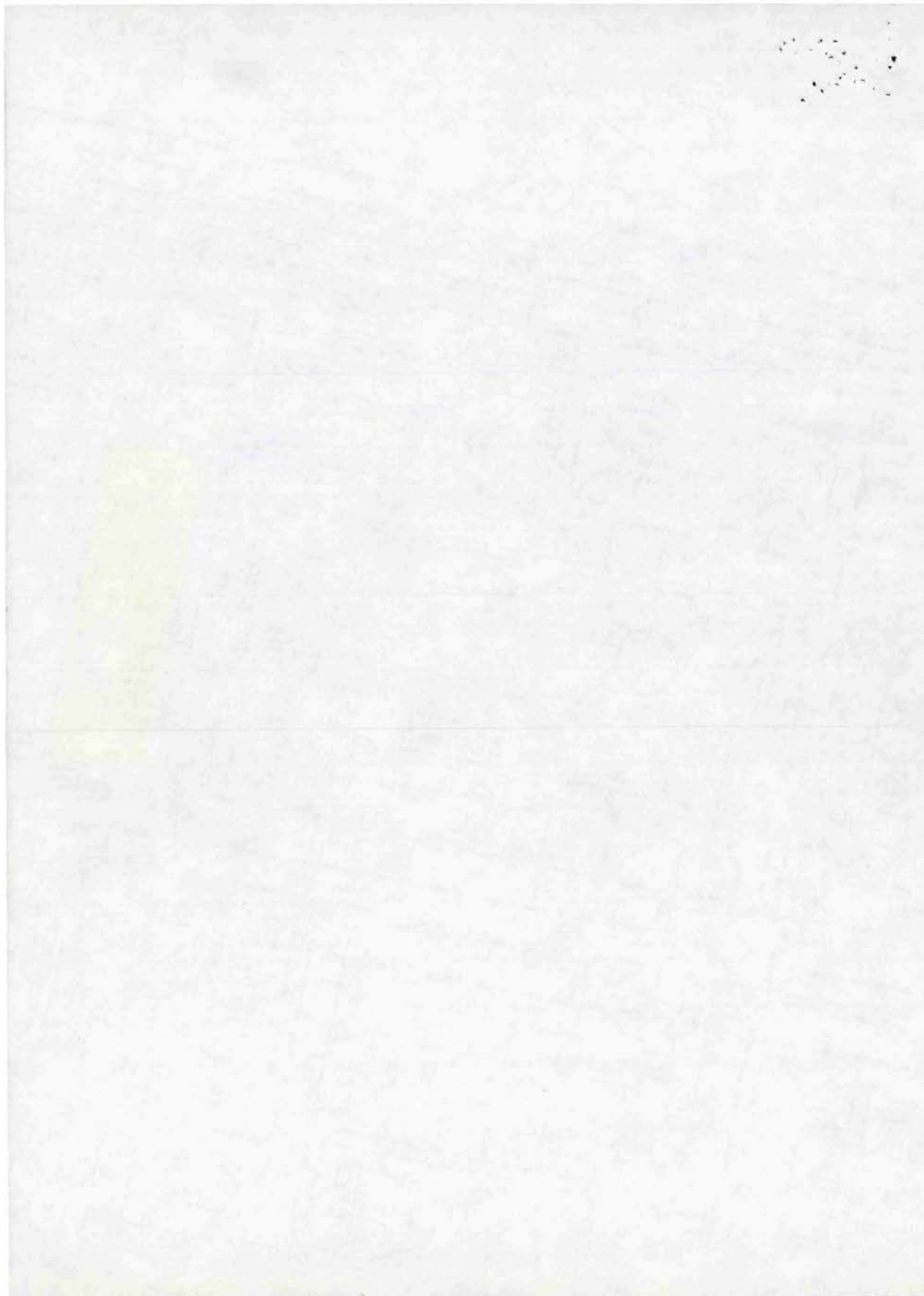












Nabolagsprofil

Smievegen 83 - Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjogstadvegen Linje 58, 59	2 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.7 km
Stavanger Sola	25 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 25.1 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 6.1 km

Ladepunkt for el-bil

Klepp Energi Parkering	8 min
Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

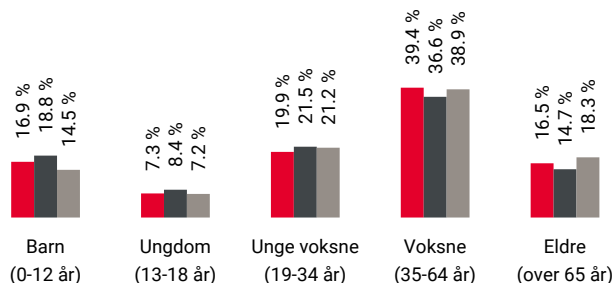
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	7 min 0.5 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	5 min
Kiwi Klepp PostNord	8 min 0.7 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

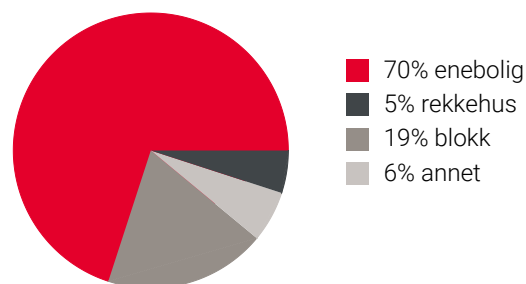
 Klepp fotball 3 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km

 Klepphallen 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km

 MOVA Klepp 14 min 

 Robust Trening Bryne 11 min 

Boligmasse



«Fint og trygt nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent

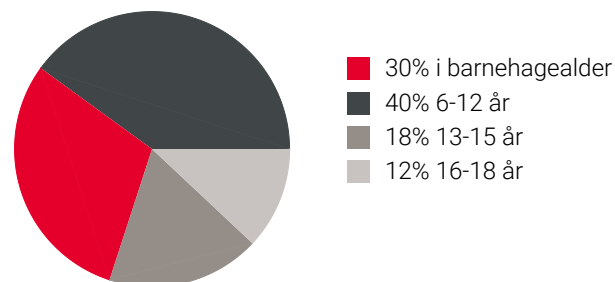


Varer/Tjenester

 Jærhagen 12 min 

 Klepp apotek 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

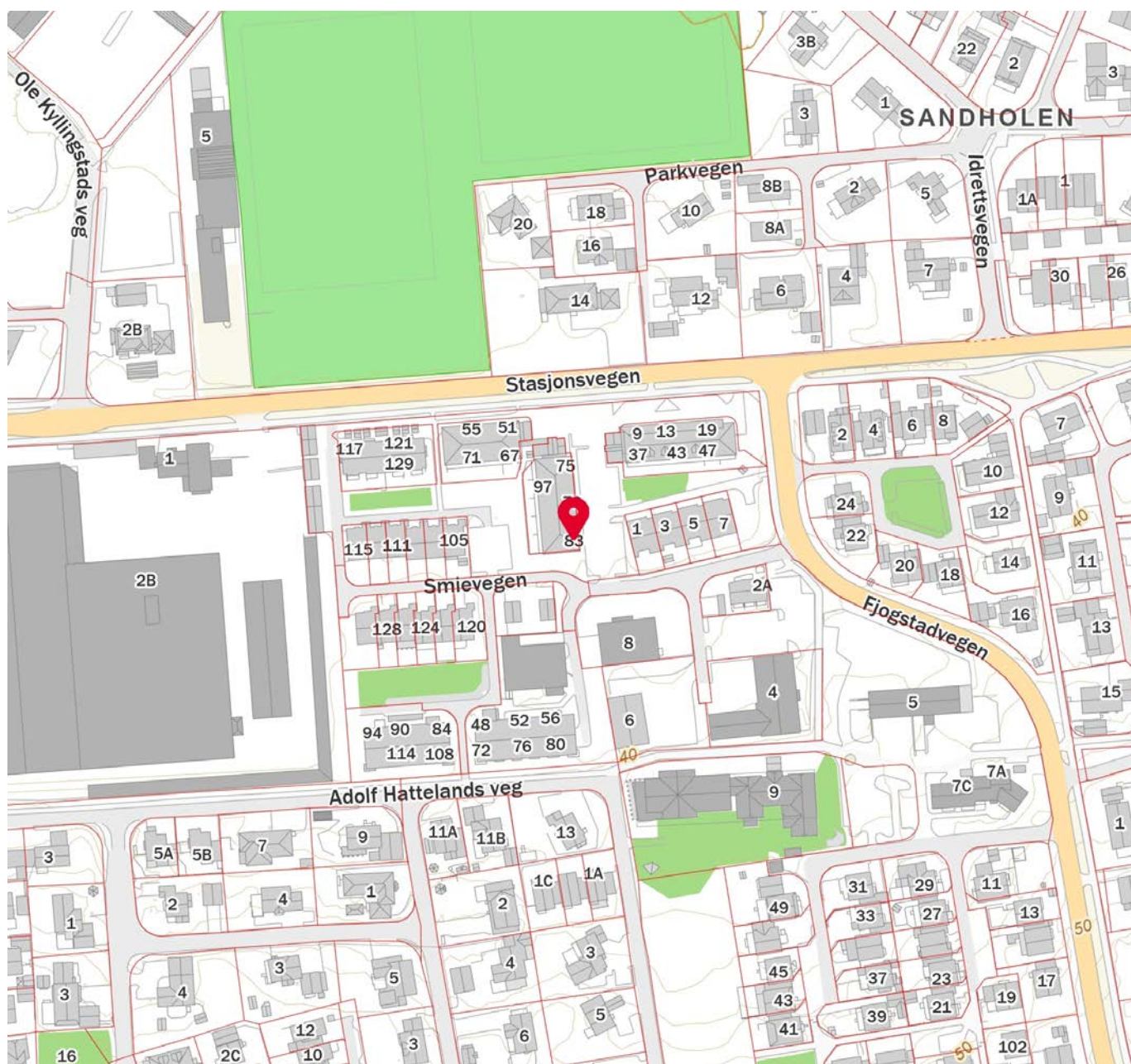
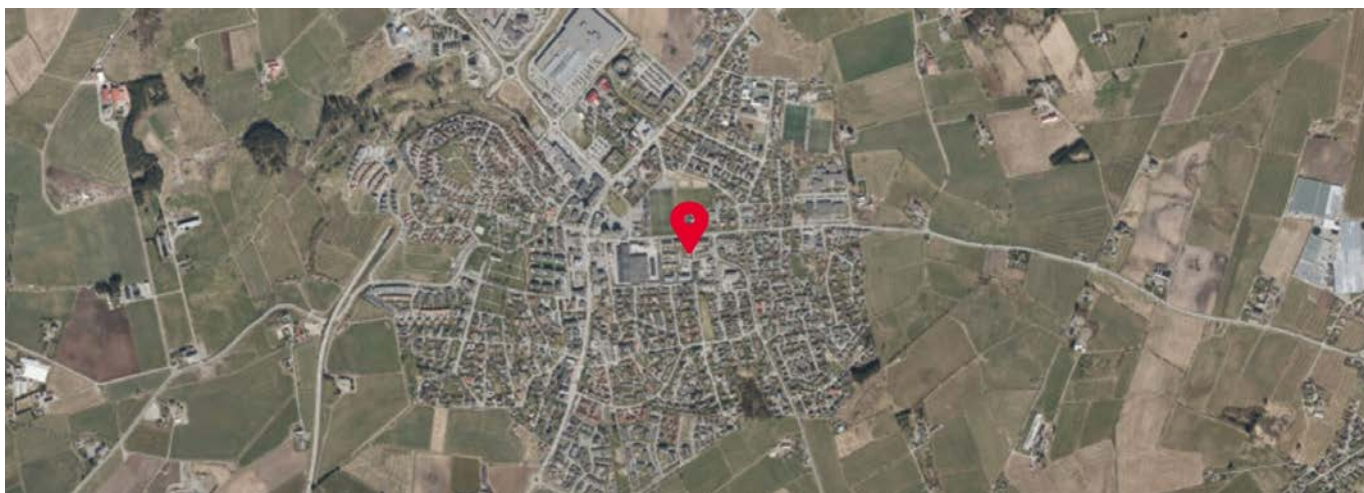


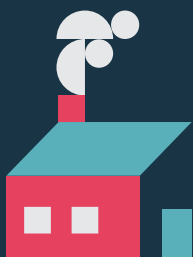
0% 43%

 Kleppe sentrum
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

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





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smievegen 83, H0105
4350 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre