

The image shows a modern two-story wooden townhouse. The exterior is clad in dark brown horizontal wooden planks. It features several windows with white frames and light-colored curtains. On the second floor, there are two small balconies with wooden railings. A larger balcony with a metal railing and glass panels is located on the first floor. The ground floor has large glass doors and windows leading to a spacious terrace. The terrace is paved with grey stone tiles and has a wooden railing. On the terrace, there is a brown sectional sofa, a coffee table, and a chair. To the left of the terrace is a large green bush. To the right is a trampoline and some potted plants. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Høyvegen 112, 4350 KLEPPE

**Innholdsrik rekkehus med
attraktiv beliggenhet
3 soverom og 2 stuer
Terrasse med gode solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 600,-
Total ink omk.: Kr 4 193 600,-
Felleskostn.: Kr 1 619,-
Selger: Karina Teresa Reppen
Hagelund

Ørjan Hagelund

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 109/114 kvm
Tomtstr.: 37.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2058
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1403250291

Rekkehuset ligger sentralt og familievennlig i populære Kleppestemmen

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere et flott og innholdsrikt rekkehus i Høyvegen 112, med sentral beliggenhet i populære Kleppestemmen.

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang/trapp, Bad/vaskerom, hagestue (innredet som soverom/stue) og bod.
2. etasje: Trapp/kjøkken/stue.
3. etasje: Trapp/gang, 3 Soverom og bad.

Verdt å nevne:

- Carport
- Lun og solrik terrasse
- Flere utesoner
- Dyrehold tillatt
- Mulighet for elbil lader
- Barnevennlig og populært område

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	42
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m² | BRA - e: 5 m² | BRA totalt: 114 m² | TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 27 m² Gang/trapp, bad/vaskerom, hagestue (innredet som soverom/stue), og bod.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod i fellesanlegg.

2. etasje

BRA-i: 41 m² Trapp/kjøkken/stue.

3. etasje

BRA-i: 41 m² Trapp/gang, 3 Soverom, og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

2. etasje

10 m²

3. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod i fellesanlegg på 5m² er medregnet under arealberegningen som BRA-e. Balkonger på totalt 19m² er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA) Terrasseplattning på 28m² i første etasje er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA). Carport på 22m² er ikke medregnet under arealberegningen.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 37.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten til sameiet er pent opparbeidet, og uteområdet fremstår ryddig og innbydende. Seksjonens egen tomt har et praktisk og vedlikeholdsvennlig gårdsrom med asfalt, mens boligens forside er utstyrt med en flott platting som gir et innbydende inngangsparti.

Beliggenhet

Velkommen til Høyvegen 112 – Sentralt og familievennlig i populære Kleppestemmen.

Høyvegen 112 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i det ettertraktede området Kleppestemmen på Klepp. Her bor du sentralt, men likevel skjermet i et veletablert og rolig boligområde med en god fordeling av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Nærhet til det meste – perfekt for både familier og førstegangsetablerere. Området byr på kort avstand til alt du trenger i hverdagen – offentlig transport, kjøpesentre, idrettsanlegg og naturskjønne turområder. Bare noen minutter unna finner du Klepp idrettshall, flere fotballbaner og den populære Kleppelunden – et grønt og sosialt samlingspunkt med grillplasser, treningsapparater og opplyste turstier. Her kan hele familien nyte aktive og sosiale dager ute, året rundt.

For den sportsinteresserte byr nærområdet på mange muligheter, blant annet Klepp ILs anlegg med aktiviteter som fotball, håndball, svømming og turn, samt flere treningssentre. Ønsker du å prøve fiskelykken, kan Figgjoelva – med utløp ved Selestranda – by på fine muligheter for sportsfiske.

Innen få minutters kjøring finner du noen av Norges vakreste strender, deriblant Borestranda, Orrestranda og Selestranda. Disse innbyr til alt fra surf og bading til avslappende turer i fjæresteinene.

Området er spesielt godt egnet for barnefamilier. Boligen har et trivelig uteområde med lekeplass, plen og sitteplasser. I tillegg er det gangavstand til flere barnehager, blant annet Kleppestemmen FUS barnehage, Kleppe friluftsbarnhage, Lyngmarkå barnehage og Steingarden barnehage.

Effektiv transportforbindelse med bussholdeplass kun ca. 200 meter unna og Klepp togstasjon en kort kjøretur fra boligen, er det enkelt å pendle til både jobb og skole. Hyppige avganger gjør hverdagen mer fleksibel og tilgjengelig.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Bernt Petter Andersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus med byggeår fra 2010.

Innredning på bad andre etasje er fra 2024.

Dusj dør i første etasje er fra 2017.

Resterende overflater og bygningskomponenter er i store trekk fra byggeåret.

Boligen er vedlikeholdt utvendig og innvendig med malerstrøk.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere et flott og innholdsrikt rekkehus i Høyvegen 112, med sentral beliggenhet i populære Kleppestemmen.

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang/trapp, Bad/vaskerom, hagestue (innredet som soverom/stue) og bod.
2. etasje: Trapp/kjøkken/stue.
3. etasje: Trapp/gang, 3 Soverom og bad.

Verdt å nevne:

- Carport
- Lun og solrik terrasse
- Flere utesoner
- Dyrehold tillatt
- Mulighet for elbil lader
- Barnevennlig og populært område

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Tekket med papptekke fra byggeåret.

Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30- 60 år er oversteget.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov

Utvendig > Vinduer

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Utvendig > Dører

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong

Ujevnheter og slitasje ble observert.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Innvendig > Overflater

Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Konsekvens/tiltak: Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.

Innvendig > Overflater vegger og himling

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

1. Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater Gulv

Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år. Bom (hulrom under flis) kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Ingen oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

1. Etasje > Bad/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år.

Konsekvens/tiltak: Ingen oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år.

Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak er påkrevet. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

3. Etasje > Bad > Overflate Gulv

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år. Bom (hulrom under flis) kan oppstå.

Konsekvenser/tiltak: Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år.

Konsekvens/tiltak: Ingen oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

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.

Parkering

Carport og ellers i seksjonens gardsrom.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Fremtind forsikring / 2193512

Diverse

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

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

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

Ved installasjon av varmepumpe må styret og nærmeste nabo(er) varsles. Varmepumpen skal ikke monteres på felles vegg der den kan skape vibrasjon og støy for nabo.

NB:

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

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

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

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

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 4 090 000

Kommunale avgifter

Kr 9 410

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 9 410,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 4 897,-.

Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 4 513,-.

Formuesverdi primær 2023

Kr 953 662

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 814 647

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også 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

109/1274

Felleskostnader inkluderer

Kr 1 619,- pr. måned inkluderer. Kostnadene inkluderer regnskap, utvendig vedlikehold, og forsikring utv. bygg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 619

Andel fellesformue

Kr 10 213

Andel fellesformue dato

04.07.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Høyvegen 80-114

Organisasjonsnummer

995106140

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2058, seksjonsnummer 17 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/2058/17:

08.06.2009 - Dokumentnr: 403112 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ke Nett AS

Org.nr: 977 285 712

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2058

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2025 - Dokumentnr: 786032 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

12.08.2009 - Dokumentnr: 586272 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 109/1274

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på rekkehus m/6 boenheter 17.02.2011.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Innredet stue/soverom i 1.etasje er på tegninger godkjent som hagestue.

Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan- Id 1460 Kleppestemmen. Ikrafttredelse 18.04.2005

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

Ikrafttredelse 27.03.2023.

KPHensynsonenavnH320 - KPfare Flomfare

KPHensynsonenavnH190 - KPSikring Andre sikringssoner

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 600 (Omkostninger totalt)

114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 204 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 207 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.08.2025

Velkommen til Høyvegen 112

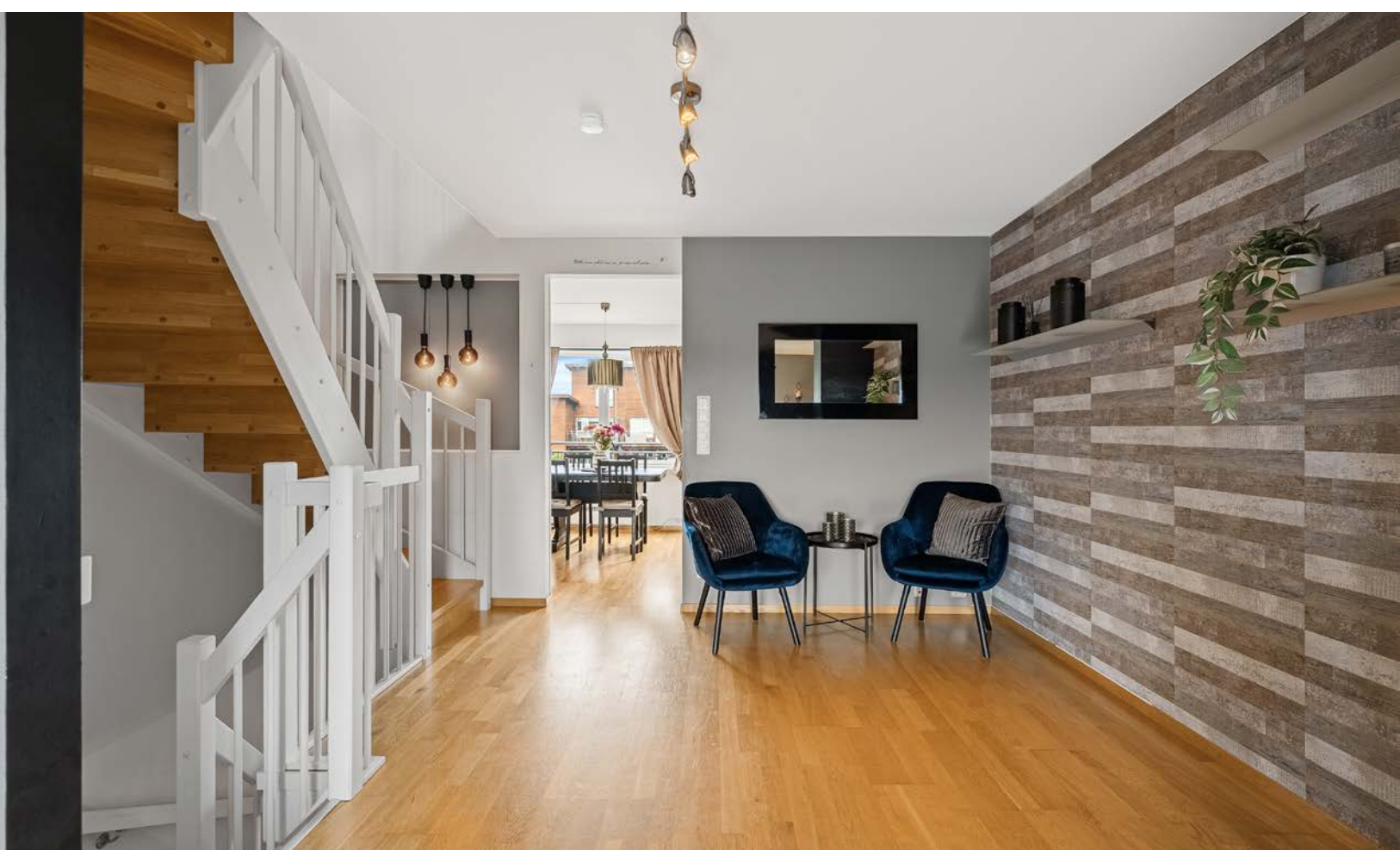
presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren

1.etg: Gang, Bad/vaskerom, hagestue (innredet som soverom/stue), og bod

2. etg: Trapp/kjøkken/stue

3. etg: Trapp/gang, 3 Soverom og bad





Rikelig med naturlig lys

Store vindusflater på begge sider av boligen som slipper inn rikelig med









Tredje etasje

Trapp/gang, 3 soverom, og bad



Hovedsoverommet er lyst og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning.

I tillegg er det to soverom som egner seg også godt til kontor, gjesterom eller barnerom.



Badet i 3.etasje fremstår
delikat og moderne, med
flislagte overflater i
harmoniske og gjennomtenkte
fargetoner



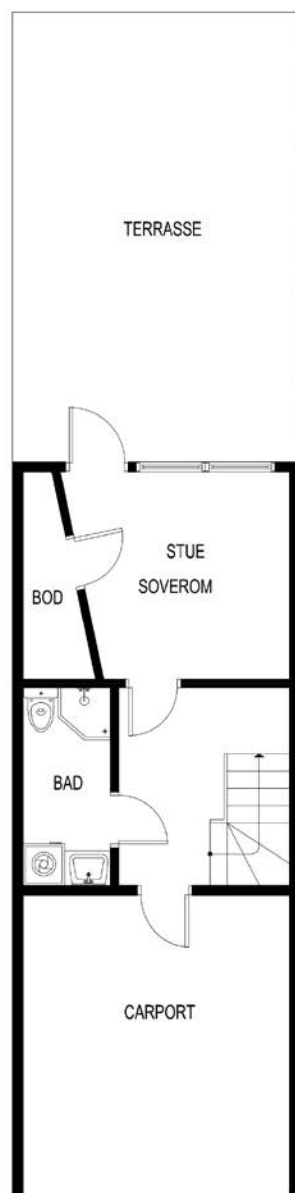








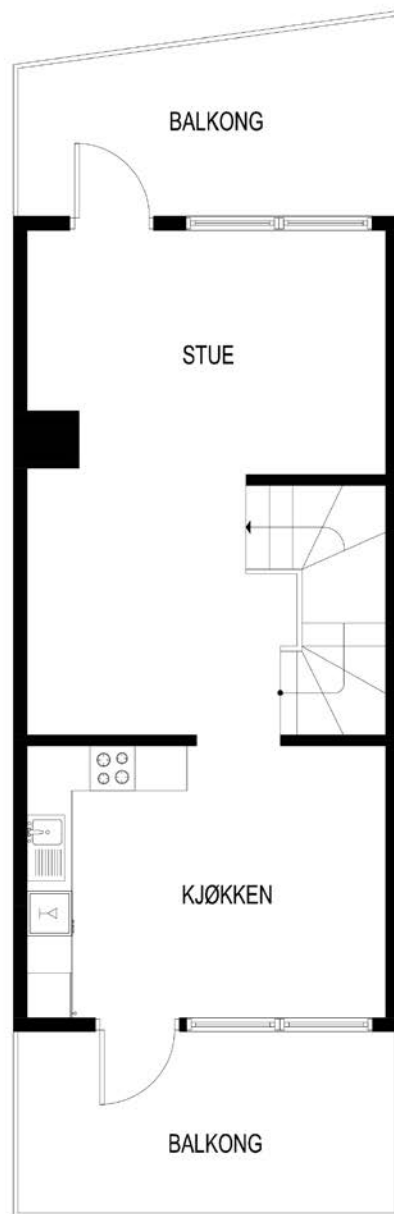




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

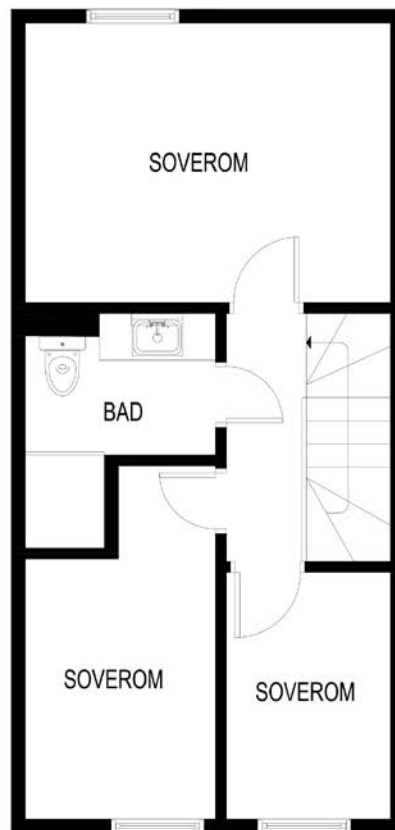
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

aktiv.

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



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

aktiv.

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

Nabolagsprofil

Høyvegen 112 - Nabolaget Kleppestemmen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toreskogvegen Linje 52, 58, 62, N94	5 min 0.4 km
Klepp stasjon Linje L5	10 min 5.4 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min 26.2 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	23 min 2 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 5.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...)	3 min
Klepp Energi Parkering	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

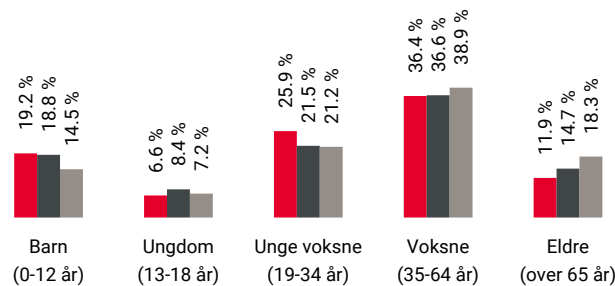
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppestemmen	1 484	668
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år) 88 barn	6 min 0.4 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	10 min
Kiwi Klepp PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽ Toreskogen	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
⚽ Skulehagen - ballbane	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 MOVA Klepp	18 min	🚶
🚴 Robust Trening Bryne	11 min	🚗

Boligmasse



52% enebolig
13% rekkehus
26% blokk
8% annet

«Nytt og flott nabolag sentralt på Klepp.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Jærhagen

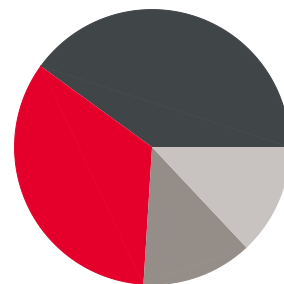
17 min 🚶



Klepp apotek

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
40% 6-12 år
13% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



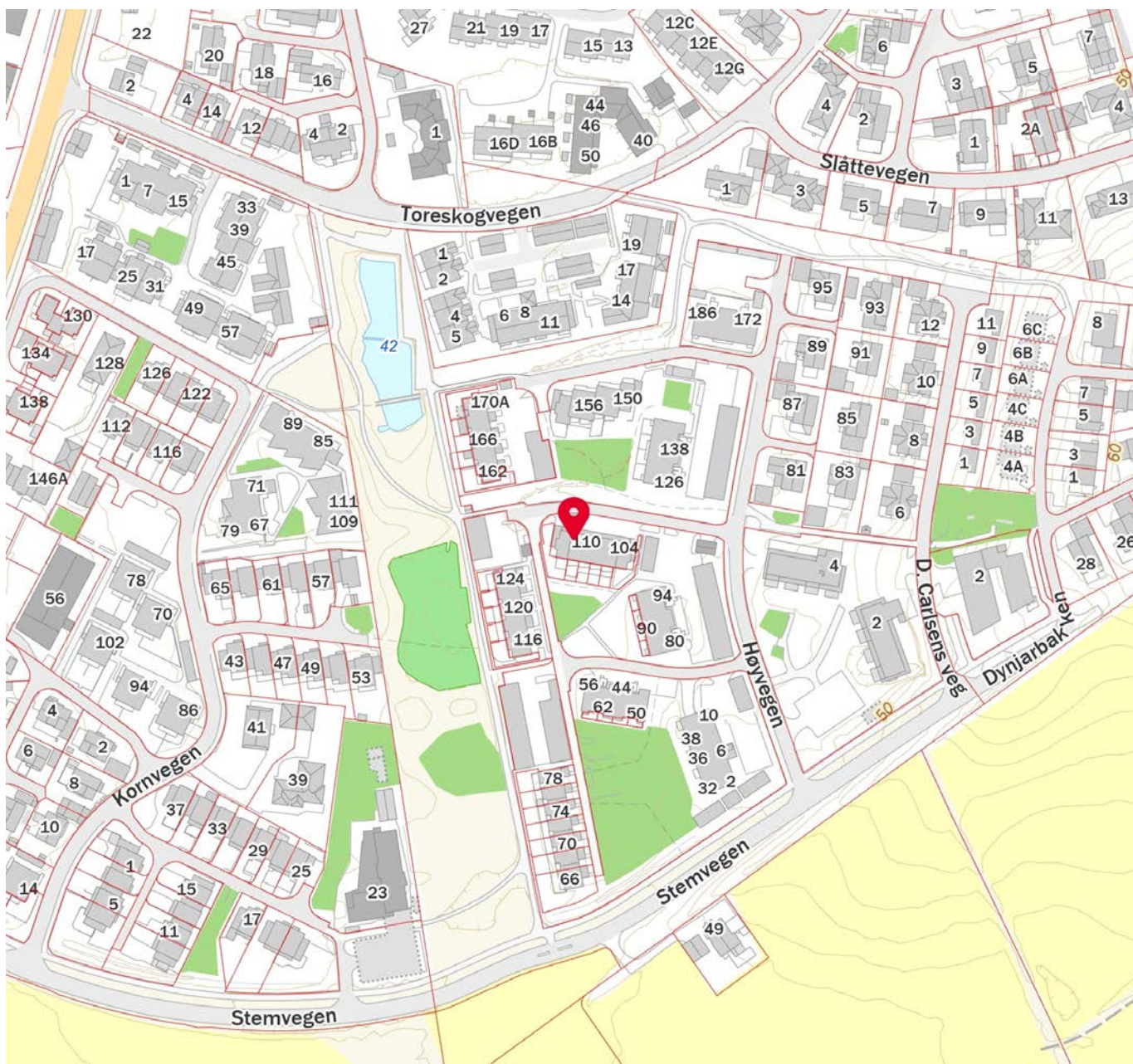
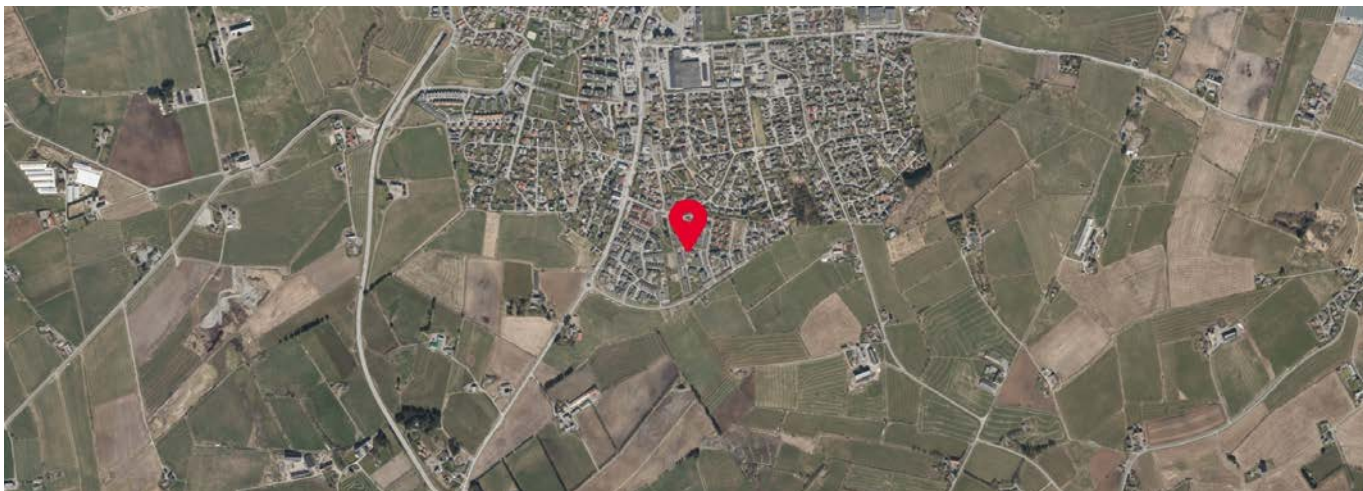
0%

46%

Kleppestemmen
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250291	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ørjan Hagelund	Karina Teresa Reppen Hagelund
Gateadresse	
Høyvegen 112	
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	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250291

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekasje i carport p.g.a dårlig fuging. Reklamasjonsarbeid utført av Block Watne i 2017. Lekasje i stuevinduet i 2 etg. Reklamasjonsarbeid utført av Block Watne i 2017.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har oppservert skjeggkre til tider på bad i 1 etg.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier av bolig utvidet terrasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Andre naboer har også oppservert skjeeggkre.

Document reference: 1403250291

Tilleggskommentar

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: 1403250291

Tilstandsrapport

📍 Høyvegen 112, 4350 KLEPPE

📖 KLEPP kommune

gnr. 1, bnr. 2058, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 12979-2060

Referansenummer: HZ5605

Autorisert foretak: Taksering AS



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.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med byggeår fra 2010.
Innredning på bad andre etasje er fra 2024.
Dusj dør i første etasje er fra 2017.
Resterende overflater og bygningskomponenter er i store trekk fra byggeåret.
Boligen er vedlikeholdt utvendig og innvendig med malerstrøk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med papptekke fra byggeåret..
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Takrenner, beslag og ned løp.
Takkonstruksjon i tre.
Reisverk i tre med tre kledning.
Slitasje av normal art.
Alder på kledningen nærmer seg 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
Vinduer med isolerglass.
Ytterdører i tre.
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverfalter.
Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Vedlikeholdt med nye malerstrøk.
Pipe er montert i byggeåret.
Pipe er ikke i bruk.
Trapp i tre.
Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Dusj dør fra 2017.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Normal slitasje.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Bad

Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Utstyr og innredning fra 2024.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk ventilasjon.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Vannstopper er installert.
Kommfyrvakt ble ikke registrert.
Normal slitasje.
Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Ringmur med plate på mark.
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

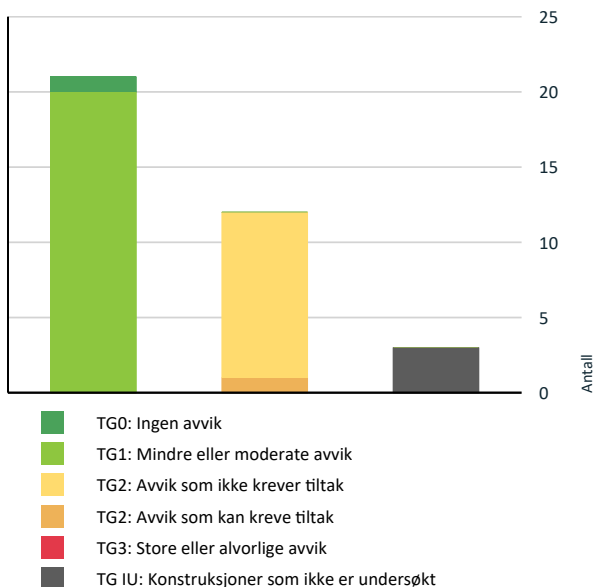
[Gå til side](#)

Enebolig

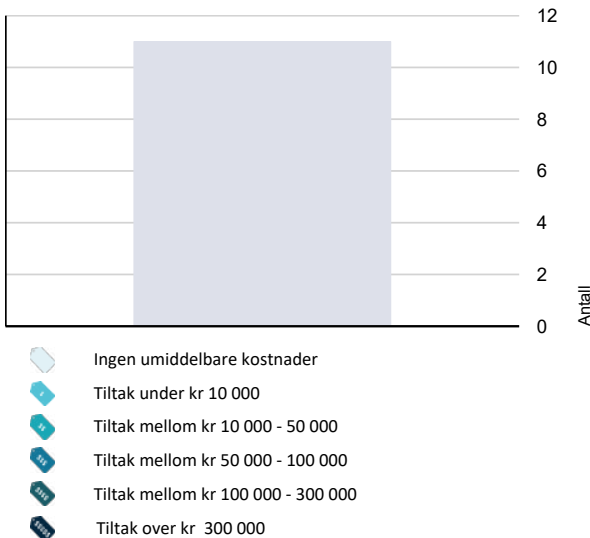
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med papptekke fra byggeåret..
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid på betongtakstein som er 30- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og ned løp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Reisverk i tre med tre kledning.

Slitasje av normal art.

Alder på kledningen nærmer seg 50% av normal levetid på 40-60 år iht.
Byggforskeren 700.320

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.

Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med terrassebord i tre.

Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevnheter og slitasje ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Parkett på gulvoverflater.
Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Vedlikeholdt med nye malerstrøk.

Vurdering av avvik:

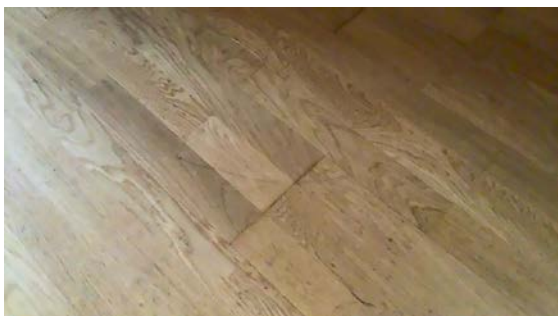
- Det er avvik:

Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.



TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

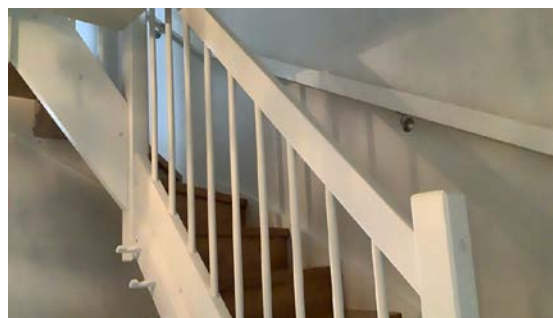
Ujevnheter er ikke kontrollert.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er montert i byggeåret.
Pipe er ikke i bruk.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-30 år iht.

Byggforskeren 700.320.

Bom (hulrom under flis) kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen oppgradering er påkrevet.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht.

Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen oppgradering er påkrevet.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Dusj med glassdør.

Dusj dør fra 2017.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Normal slitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



3 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er påkrevet.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Bom (hulrom under flis) kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen oppgradering er påkrevet.
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

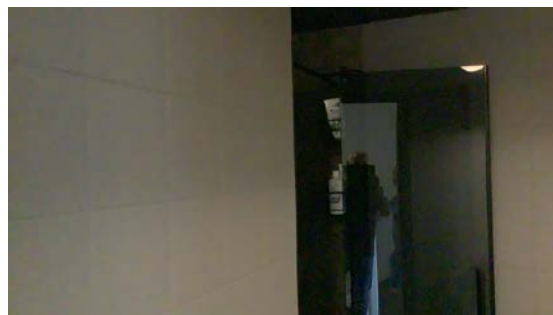
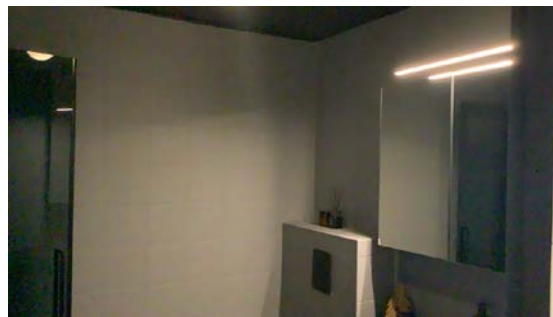
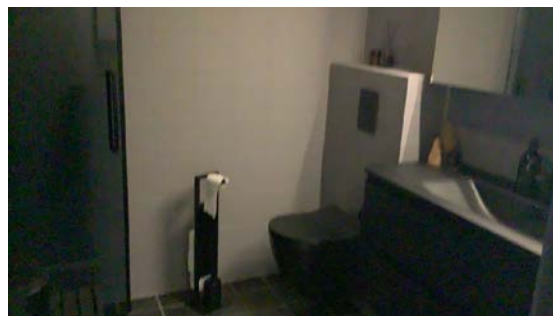
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr og innredning fra 2024.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.



3 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > TRAPP/KJØKKEN/STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeået, velutstyrt med god skaplass.
Vannstopper er installert.
Komfyrvakt ble ikke registrert.
Normal slitasje.

2 ETASJE > TRAPP/KJØKKEN/STUE

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2010

! TG IU Andre installasjoner

Sentral støvsuger er installert.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 Drenering

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Ringmur med plate på mark.

Terrengforhold

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

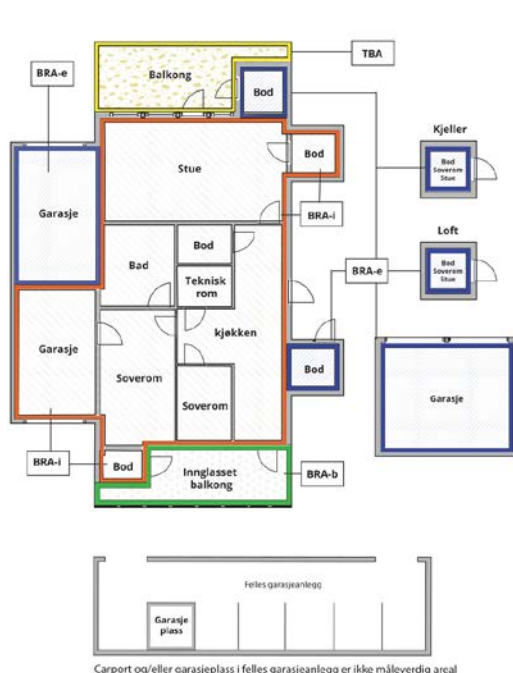
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	27	5		32	28
2 Etasje	41			41	10
3 Etasje	41			41	9
SUM	109	5			47
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang/trapp, Bad/vaskerom, Hagestue, Bod		
2 Etasje	Trapp/kjøkken/stue		
3 Etasje	Trapp/gang, 3 Soverom, Bad		

Kommentar

Utvendig bod i fellesanlegg på 5m² er medregnet under arealberegningen som BRA-e.
Balkonger på totalt 19m² er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)
Terrasseplattning på 28m² i første etasje er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)
Carport på 22m² er ikke medregnet under arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Ørjan Hagelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2058	0	17	37.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyvegen 112

Hjemmelshaver

Hagelund Karina Teresa Reppen, Hagelund Ørjan

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ5605>

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

Andre bilder



Secant AS;
Pauline Wiigs veg 4
4344 Bryne

Vår referanse:
1403250291

Vår saksbehandler:
Jonas Le

Telefon:
941 66 646

Vår dato:
03.07.2025

Megleropplysninger på Høyvegen 112 - gnr. 1, bnr. 2058, snr. 17 (Ideell andel 1/1) i Klepp kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Karina Teresa Reppen Hagelund	Høyvegen 112, 4350 Kleppe	17.05.1986
Ørjan Hagelund	Høyvegen 112, 4350 Kleppe	02.03.1984

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

Navn på	Sameiet				Sameiet Høyvegen 80-114			
Styreleder	Navn	Tlf.		E-post.				
	Anders Vestly	922 29794		andersvestly@hotmail.com				
Informasjon om eiendommen								
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune				
Sameiets org.nr:	995 106 140		Tomten er ☒ eiet ☐ festet					
Navn på bortfester:				Festekontrakten utløper:				
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?				
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei		
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisnr.						
		Fremtind Forsikring 2193512						
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.				
Parkering og garasje								
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:				
Hvordan blir kjøper eier av plassen?								
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr		

Det er ikke lagt opp, men muligst for å legge opp.

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 237.027,-	Kr 10.213,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1619,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Regnskap, utv. vedlikehold, forsikring utv. lagg				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3125,- + mva.	Kontonummer for betaling: Secant fakturerer.		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Secant AS;

Bryne 9/7-25

Sted, dato

Arica Skrei

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Regnskap 2024

Ihht. sameiets vedtekter innkalles det til ordinært årsmøte.

Tidspunkt: Tirsdag 11.03.25 kl. 19.00

Sted: Hos Ingrid H. Holdø, leil. 88

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Registrering av de fremmøtte og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to personer til å signere protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsberetning og regnskap for 2024 (se eget vedlegg)

- Styret forteller hva som har skjedd i sameiet i 2024
- Regnskapsfører Alice Skeie går gjennom regnskapet

3. Styrehonorar for 2024 – 20 000,- som tidligere

4. Økning felleskostnader

- Forslag å øke kr 2,- per kvadratmeter fra og med 01.04.2025

5. Valg – hele styret er på valg

- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer
- Valg av vara

6. Eventuelt – saker fra beboere

- Vedlikehold av uteområdet, beskjære oftere
- Dugnad
- Status rundt balansert ventilasjon

Bare sameiere, sameieres husstand eller personer med fullmakt har stemmerett. Leietakere har rett til å være til stede og uttale seg.

Årsmøte er sameiets øverste myndighet. Det er her alle viktige avgjørelser vedrørende blant annet økonomi blir tatt. Styret håper derfor at sameiets medlemmer viser interesse og engasjement og ønsker derfor flest mulig VEL MØTT!

Referat ordinært årsmøte 2025

Sameiet Høyvegen 80-114

Tidspunkt: Tirsdag 11.03.25 kl. 19.00

Sted: Hos Ingrid H. Holdø, leil. 88

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Innkalling og dagsorden godkjent.
- Registrering av de fremmøtte og godkjenning av fullmakter: 5 stk var representert fra sameiet + Alice Skeie fra Secant.
- Valg av møteleder: Alice Skeie
- Valg av referent: Alice Skeie
- Valg av to personer til å signere protokollen sammen med møteleder: Morten Wærsland og Mathias Tho

2. Styrets årsberetning og regnskap for 2024

- Regnskapsfører Alice Skeie går gjennom regnskapet: Årsresultat var negativt med kr -197 333. Som hovedsakelig skyldes utskiftning av dører og balkongdører samt ventilasjonsrens. Ellers på vedlikehold utvendig anlegg er det kostnader som gjelder fast avtale med Montasjelaget og en kostnad på lekkasje i vindu. Ellers lite forandringer på kostnadene i 2024 sett mot 2023.

3. Styrehonorar for 2024

- Styrehonorar forblir det samme som i fjor – kr 20 000 hvorav kr 10 000 til styreleder og kr 5 000 til hver av styremedlemmer. Det ble diskutert om det kan være mer attraktivt å bli styreleder dersom styrehonoraret for styreleder blir høynet enda mer.

4. Økning felleskostnader

- Forslag om å øke kr 2,- per kvadratmeter fra og med 01.04.2025 ble enstemmig vedtatt. Men det anbefales å lage en vedlikeholdsplan for å få en oversikt over fremtidige kostnader og muligens øke enda mer. Dette vil bli tatt opp på ekstraordinært årsmøte. Dato for ekstraordinært årsmøte er 22.04.2025. Det blir sendt ut egen innkalling.

5. Valg – hele styret på valg

- Det ble ikke funnet ny styreleder på dette ordinære årsmøte, det må derfor avholdes et ekstraordinært årsmøte i tillegg. Dato for ekstraordinært årsmøte er 22.04.2025. Det blir sendt ut egen innkalling. Dersom ingen i sameiet melder seg til å bli styreleder vil det medføre en kostnad på ca kr 50 000 for å bruke en ekstern styreleder. + eventuelt ekstra kostnader dersom det skulle dukke opp større saker. En må da stige minst kr 4,- per kvadratmeter for å dekke inn kostnader for ekstern styreleder.

- Styremedlem Ingrid Hjelmbrække Holdø trer ut av styret og Hans Erik Frøyland ble valgt inn som styremedlem i 2 år.

- Styremedlem Mathias Tho tar gjenvalg og fortsetter 2 år til.

6. Eventuelt – saker fra beboere

- Vedlikehold av uteområde, beskjære oftere – Det ønskes at buskene klippes oftere og at styret tar en gjennomgang av avtalen med Montasjelaget for å spesifisere at buskene skal klippes oftere og hva det eventuelt vil koste.

- Dugnad – det ble diskutert om det skal settes i gang fast dugnad eller om det i det hele tatt trengs. Det ble vedtatt at det ikke skal settes opp en fast felles dugnad, men dersom det skulle vise seg å være behov for en dugnad gjennom året så blir hele sameiet kalt inn og det oppfordres til at beboerne møter opp og hjelper til.

- Status rundt balansert ventilasjon – Det er flere beboere som er plaget med lukt som kommer inn i ventilasjonsanlegget i form av røyk, matlaging ol. Det vil derfor bli foreslått endring på vedtektene eller at opprettes ordensregler der det vil forbys bålpanne på sameiets tomt. Dette blir et punkt på det ekstraordinære årsmøte.

Alice Skeie (møteleder)

Mathias Tho

Morten Wærsland



Årsregnskap 2023

Sameiet Høyvegen 80-114

**Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 995 106 140



Årsmelding 2023 for Sameiet Høyvegen 80-114

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Høyvegen 80-114 har som formål å ivareta sameieenes fellesinteresser og administrere eiendommen.

Sameiet består av 18 eierseksjoner.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2023	2022
Driftsinntekter	212 693	203 970
Driftsresultat	-1 568	12 344
Årsresultat	-1 568	12 344
	2023	2022
Balansesum	435 411	443 519
Egenkapital	423 090	424 658
Egenkapitalprosent	97,1%	95,7%

Selskapet har hatt en omsetningsvekst på 4,3 %, og resultatgraden på -0,7 % har gått noe ned .

Selskapet har en egenkapitalandel på 97,1%. Det er litt økning i driftsutgifter som skyldes økning i kommunale avgifter og forsikring.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Sameiet Høyvegen 80-114 sitt styre består av 1 kvinne og 2 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

I 2023 hadde selskapet et resultat på kr -1 568 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	1 568

Kleppe, 09.04.2024
Styret i Sameiet Høyvegen 80-114

Mathias Tho
styremedlem

Morten Wærsland
styreleder

Ingrid Hjelmbrekke Holdø
styremedlem



Sameiet Høyvegen 80-114

995 106 140

RESULTATREGNSKAP	Note	2023	2022
Salgsinntekt		212 693	203 970
SUM DRIFTSINNTEKTER		212 693	203 970
Lønnskostnad	1	22 820	22 820
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	10 100	7 500
Annen driftskostnad	3	181 341	161 306
SUM DRIFTSKOSTNADER		214 261	191 626
DRIFTSRESULTAT		-1 568	12 344
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-1 568	12 344
ORDINÆRT RESULTAT		-1 568	12 344
ÅRSRESULTAT	4	-1 568	12 344
Avsatt til annen egenkapital		0	12 344
Overført fra annen egenkapital		1 568	0
SUM DISPONERINGER		-1 568	12 344

Sameiet Høyvegen 80-114

995 106 140

BALANSE PR. 31.12	Note	2023	2022
EIENDELER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		32 963	43 063
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2	32 963	43 063
SUM ANLEGGSMIDLER		32 963	43 063
 Kundefordringer	5	17 094	17 081
Andre kortsiktige fordringer	5	13 197	14 660
SUM FORDRINGER		30 291	31 741
 Bankinnskudd, kontanter o.l.		372 157	368 715
SUM BANKINNSKUDD		372 157	368 715
SUM OMLØPSMIDLER		402 448	400 456
SUM EIENDELER		435 411	443 519

Sameiet Høyvegen 80-114

995 106 140

BALANSE PR. 31.12	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		423 090	424 658
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		423 090	424 658
SUM EGENKAPITAL	4	423 090	424 658
Leverandørgjeld		3 290	0
Annen kortsiktig gjeld	5	9 031	18 861
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 321	18 861
SUM GJELD		12 321	18 861
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		435 411	443 519

Kleppe, 09.04.2024
Styret i Sameiet Høyvegen 80-114

Mathias Tho
styremedlem

Morten Wærsland
styreleder

Ingrid Hjelmbrekke Holdø
styremedlem



Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Note 1 Styrehonorar, lønn etc

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum	22 820	22 820

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	50 563	50 563
= Anskaffelseskost 31.12.23	50 563	50 563
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	17 600	17 600
= Bokført verdi 31.12.23	32 963	32 963
Årets ordinære avskrivninger	10 100	10 100
Økonomisk levetid	5 år	

Note 3 Revisjons og regnskapshonorar

Regnskapshonoraret har i 2023 vært på kr 31 604.

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	424 658	424 658
Årets resultat	-1 568	-1 568
Pr 31.12.2023	423 090	423 090

Note 5 Kundefordringer, fordringer og gjeld

Kundefordringer

Felleskostnader faktureres på forskudd. De fleste betaler ved forfall.

Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalt forsikring.

Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar og forskuddsfakturerte felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025

Tidspunkt: Tirsdag 22.04.25 kl. 19.00

Sted: Hos Ingrid H. Holdø, leil. 88

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Registrering av de fremmøtte og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to personer til å signere protokollen sammen med møteleder

2. Valg

- Styreleder Morten Wærsland er på valg (har solgt og flyttet)
- Velge ny styreleder – (en eier i sameiet eller ekstern)

3. Forslag endre vedtekter

- Bålpanne forbud

Bare sameiere, sameieres husstand eller personer med fullmakt har stemmerett. Leietakere har rett til å være til stede og uttale seg.

Årsmøte er sameiets øverste myndighet. Det er her alle viktige avgjørelser vedrørende blant annet økonomi blir tatt. Styret håper derfor at sameiets medlemmer viser interesse og engasjement og ønsker derfor flest mulig VEL MØTT!

Referat ekstraordinært årsmøte 2025

Tidspunkt: Tirsdag 22.04.25 kl. 19.00

Sted: Hos Ingrid H. Holdø, leil. 88

Til behandling forelå:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Innkalling og dagsorden godkjent.
- Registrering av de fremmøtte: 4 stk
- Valg av møteleder: Morten Wærsland
- Valg av referent: Morten Wærsland
- Valg av to personer til å signere protokollen sammen med møteleder: Ida Haugstad Møller og Mathias Tho

2. Valg

- Styreleder Morten Wærsland trer ut av styret og rollen som styreleder, Anders Vestly ble valgt som ny styreleder for 1 år.
- Det nye styret består herved av (ref. ordinært årsmøte 2025):

Styreleder Anders Vestly (1 år)

Styremedlem Mathias Tho (2 år)

Styremedlem Hans Erik Frøyland (2 år)

3. Forslag endre vedtekter

- Det ble ikke endring av vedtekter på dette årsmøte. Isteden vil det bli laget husordensreglement som skal følges av beboere av sameiet. Disse vil bli sendt ut ved en senere anledning. Ta gjerne kontakt om du har forslag til reglementet.

Morten Wærsland (møteleder)

Mathias Tho

Ida Haugstad Møller

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HØYVEGEN 80-114

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Revidert 6.desember 2018.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Høyvegen 80-114.

2 Eiendommen ogeierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 1 bnr 2058 i Klepp kommune ligger i sameie mellom de 18 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med mindre det er tillatt iht. eierseksjonsloven (esl.) § 23.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Jfr Eierseksjonsloven § 25.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å

gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og-anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til og ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf esl. § 25.

8 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøte. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøte blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

På årsmøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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 felleskostnadene.

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

8.5 Ugildhet på årsmøter

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøte:

Det ordinære årsmøte skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) behandle forslag fra styret og
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

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

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøte tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Årsmøte, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Da sameiet har færre enn 21 seksjoner, er sameiet ikke pliktet til å ha revisor, jf esl. § 65. Sameiet skal derfor ikke ha revisor.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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 være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

14 Eierseksjonsloven

For sameiet gjelder reglene disse vedtektene, samt husordensregler. For øvrig gjelder sameielovens regler for sameie i den utstrekning denne lovens bestemmelser ikke er i strid med sameiebestemmelsene. I tillegg gjelder lov om eierseksjoner av 01.01.2018/01.07.2018 nr 65.

15 Overdragelse av seksjoner

Ved overdragelse av eierseksjoner, plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler som skal godtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan bare nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har godtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler

Returneres til:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Klepp

Fødselsnr./Org.nr:
864969682
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1120	Klepp	1	2058		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
230544 [REDACTED]	Dagfinn Carlsen	

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	55	BG	13	B	92	BG	25				37			
2	B	54	BG	14	B	109	BG	26				38			
3	B	54	BG	15	B	109	BG	27				39			
4	B	55	BG	16	B	109	BG	28				40			
5	B	55	B	17	B	109	BG	29				41			
6	B	54	B	18	B	92	BG	30				42			
7	B	54	B	19				31				43			
8	B	55	B	20				32				44			
9	B	55	B	21				33				45			
10	B	54	B	22				34				46			
11	B	54	B	23				35				47			
12	B	55	B	24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	1274	= nevner:	1274
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst⁷⁾

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


Doknr: 586272 Tinglyst: 12.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
05.06.09	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

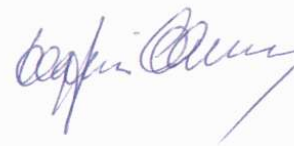
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato Byne, 05.06.09	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------------	--	---

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
1	2058
Fnr.	Snr.
	KLEPP
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Kleppe 19/6 - 2009	Kann Skau KOMMUNALSJEFF LOKAL UTVIKLING

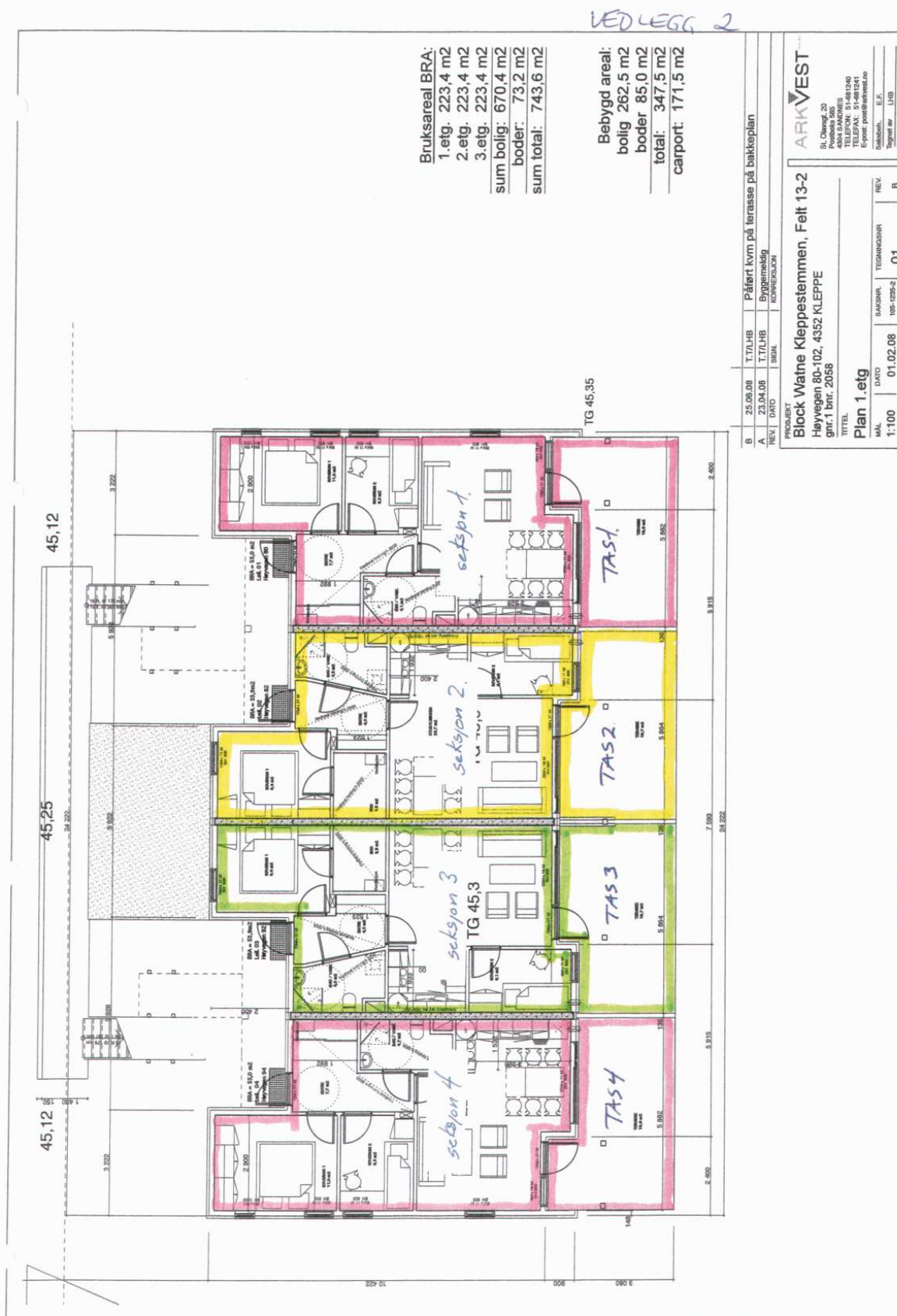
Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
	



Rev.	Beskrivelse	Sign.	Dato
Gnr. 1	Bnr. 2058		
SEKSJONSKART			
Snr. 1-18			
Areal: 3785 m2			
Kleppestemmen felt 13-2			
Høyvegen 80-114			
4352 KLEPPE			
Block Watne			
25.06.08			
ingeniørservice AS		Målestokk 1:500	



Seksjonstegning - ikke i målestokk

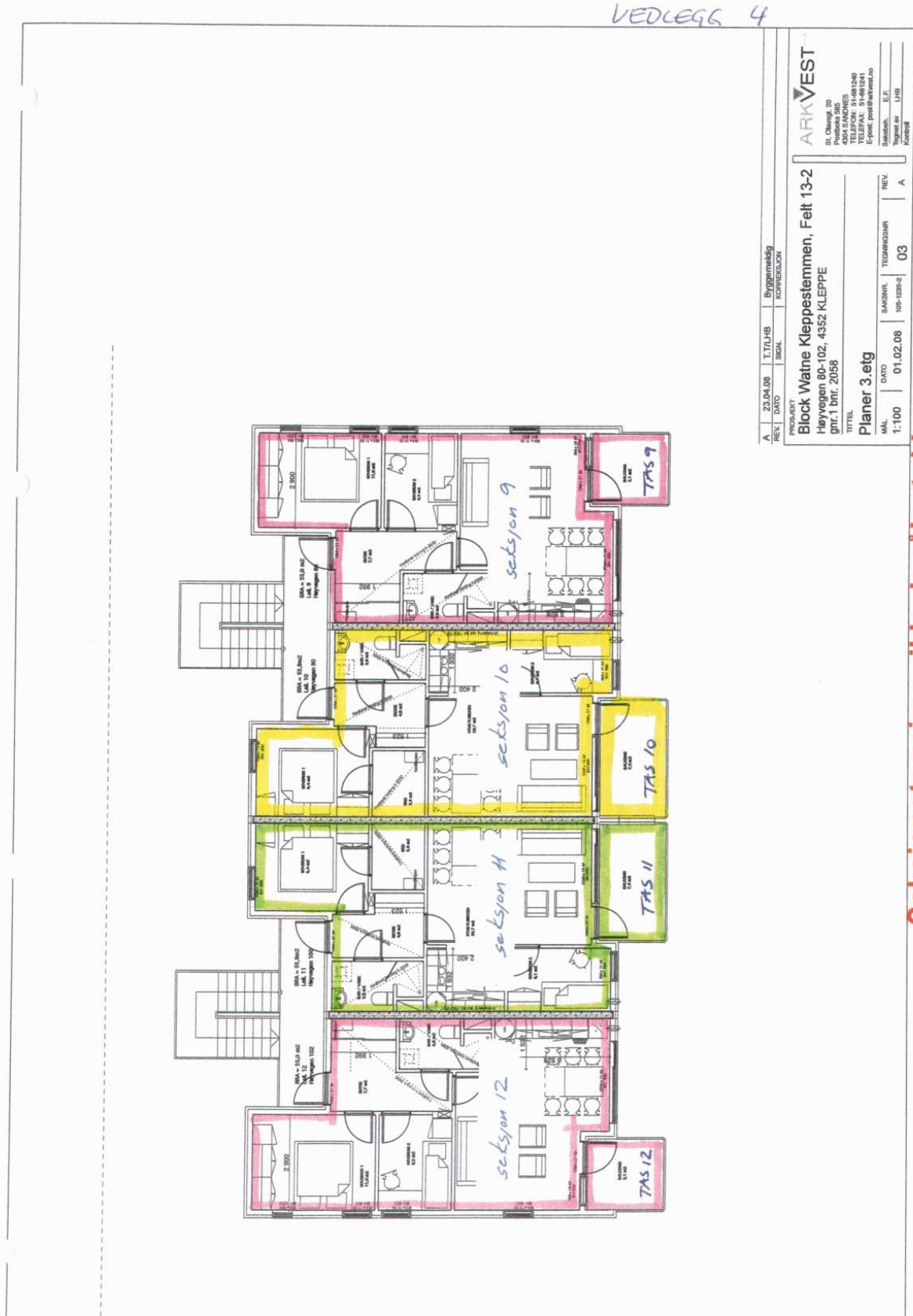
VEDLEGG 3



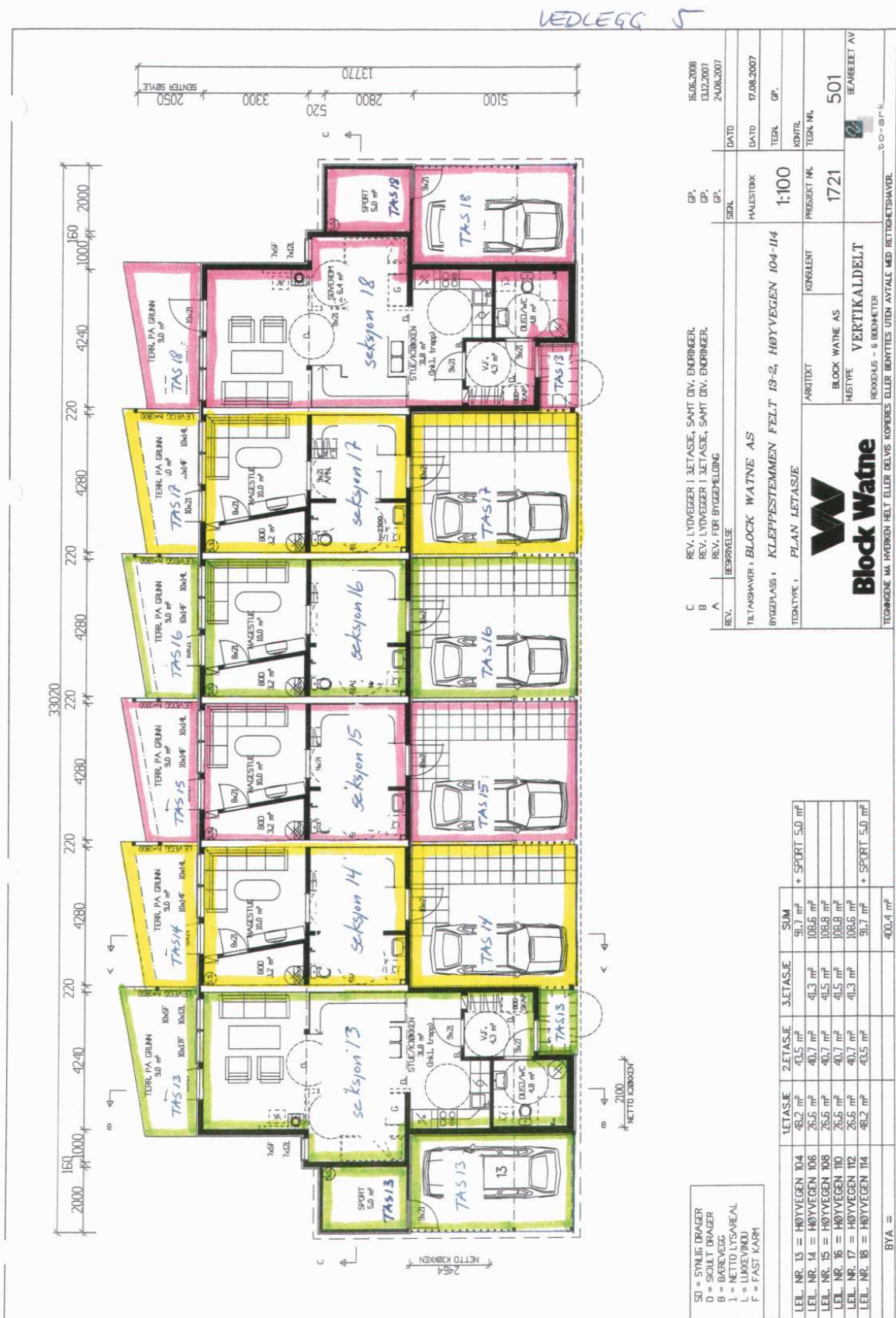
A	23.04.08	T.7LHB	Byggheldig KUPERTON
REV.	DATE	SKAL	
Block Watne Kleppstammen, Felt 13-2 Høyveien 80-102, 4352 KLEPPE gnr.1 bnr. 2058			
TITTEL			
Plan 2.etg			
MÅL	DATE	SAKSBEH.	TEGNINGSNR.
1:100	01.02.08	105-1258-2	02
REV.	DATE	SAKSBEH.	TEGNINGSNR.
A			

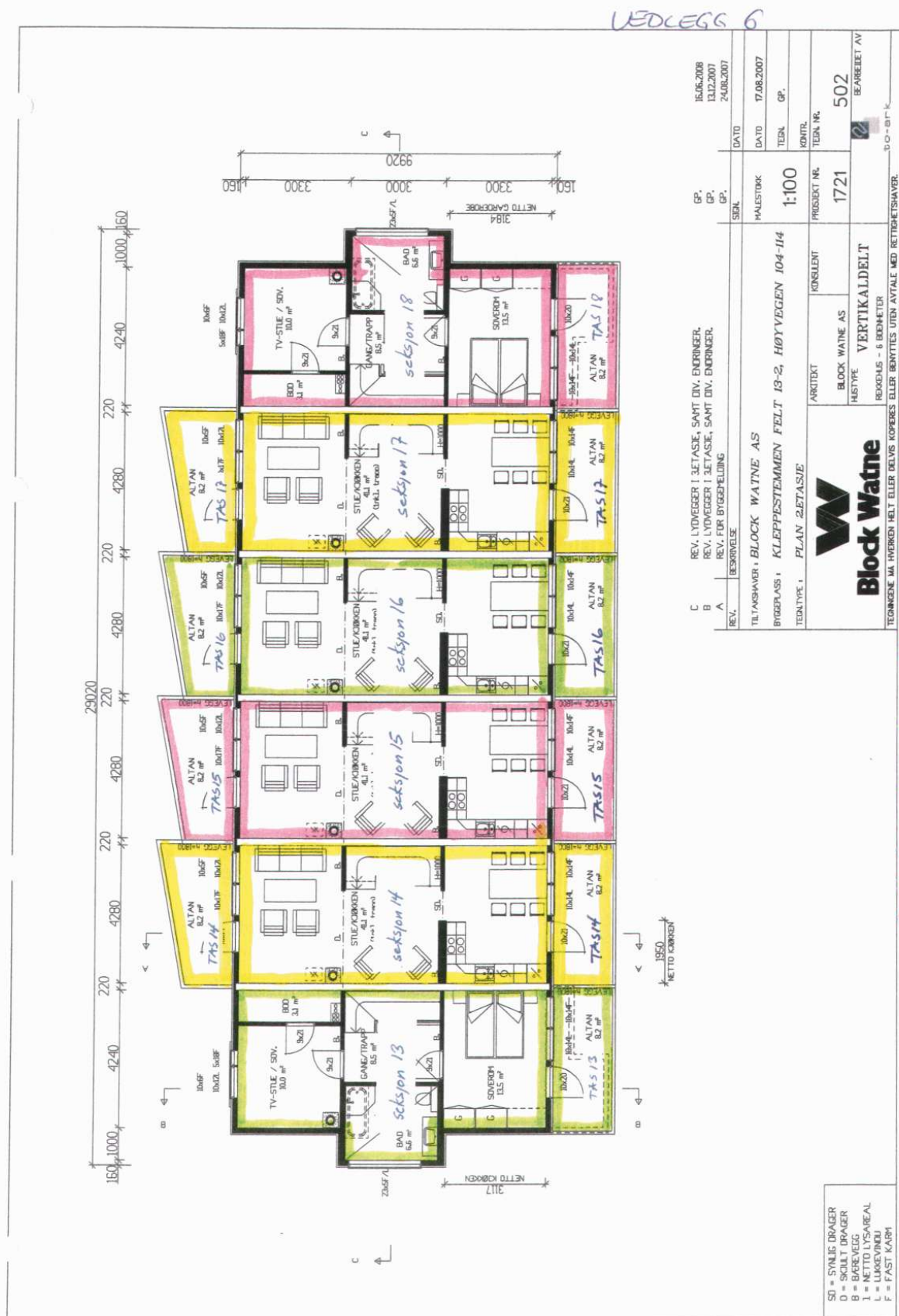
ARKVEST
 84, Ovingen 30
 Postboks 505
 4204 SANDNES
 TELEFON: 91 48 12 40
 TELEFAX: 91 48 12 41
 E-post: post@arkvest.no
 Skrevet av: LHB
 Kontrollert

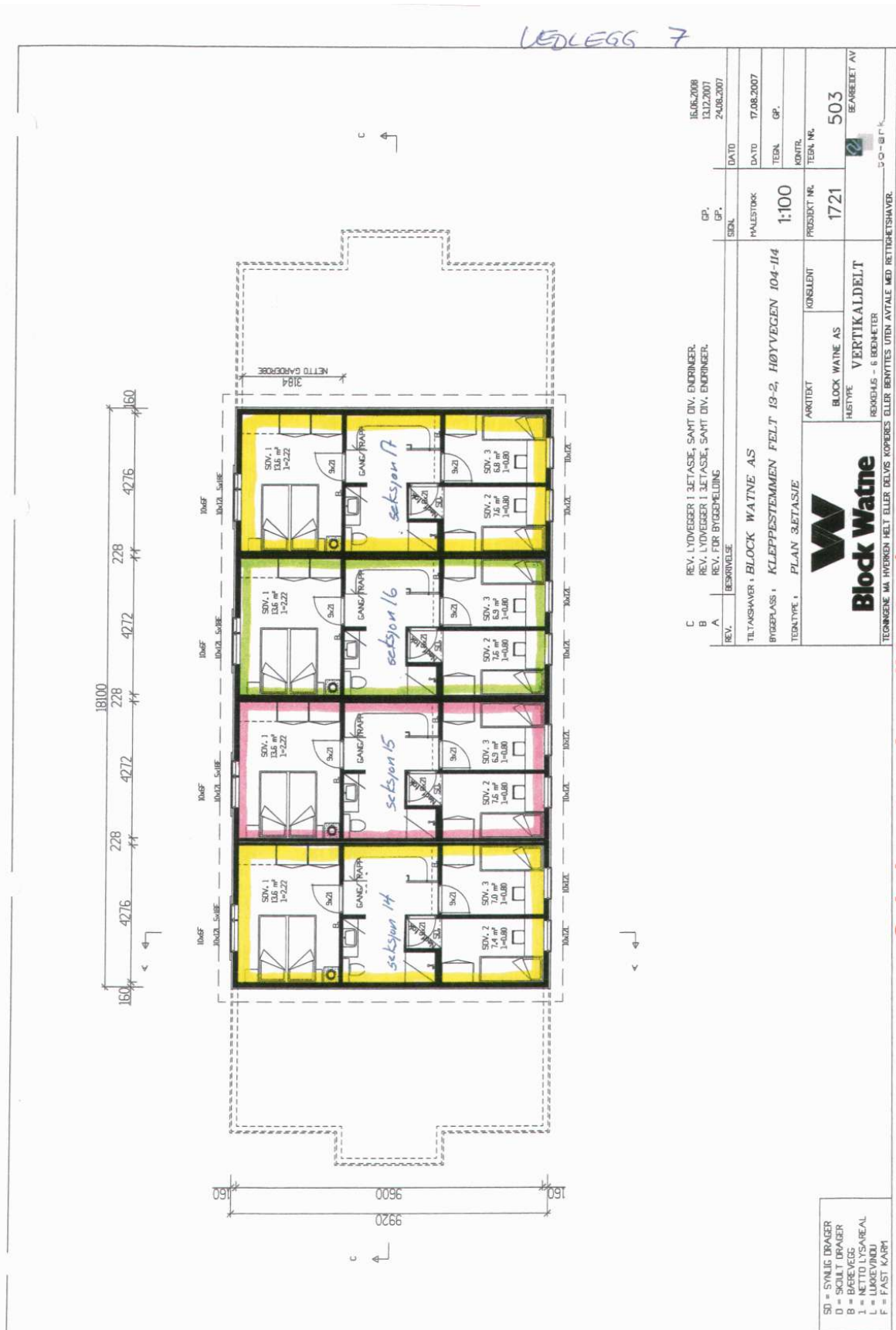
Seksjonstegning - ikke i målestokk

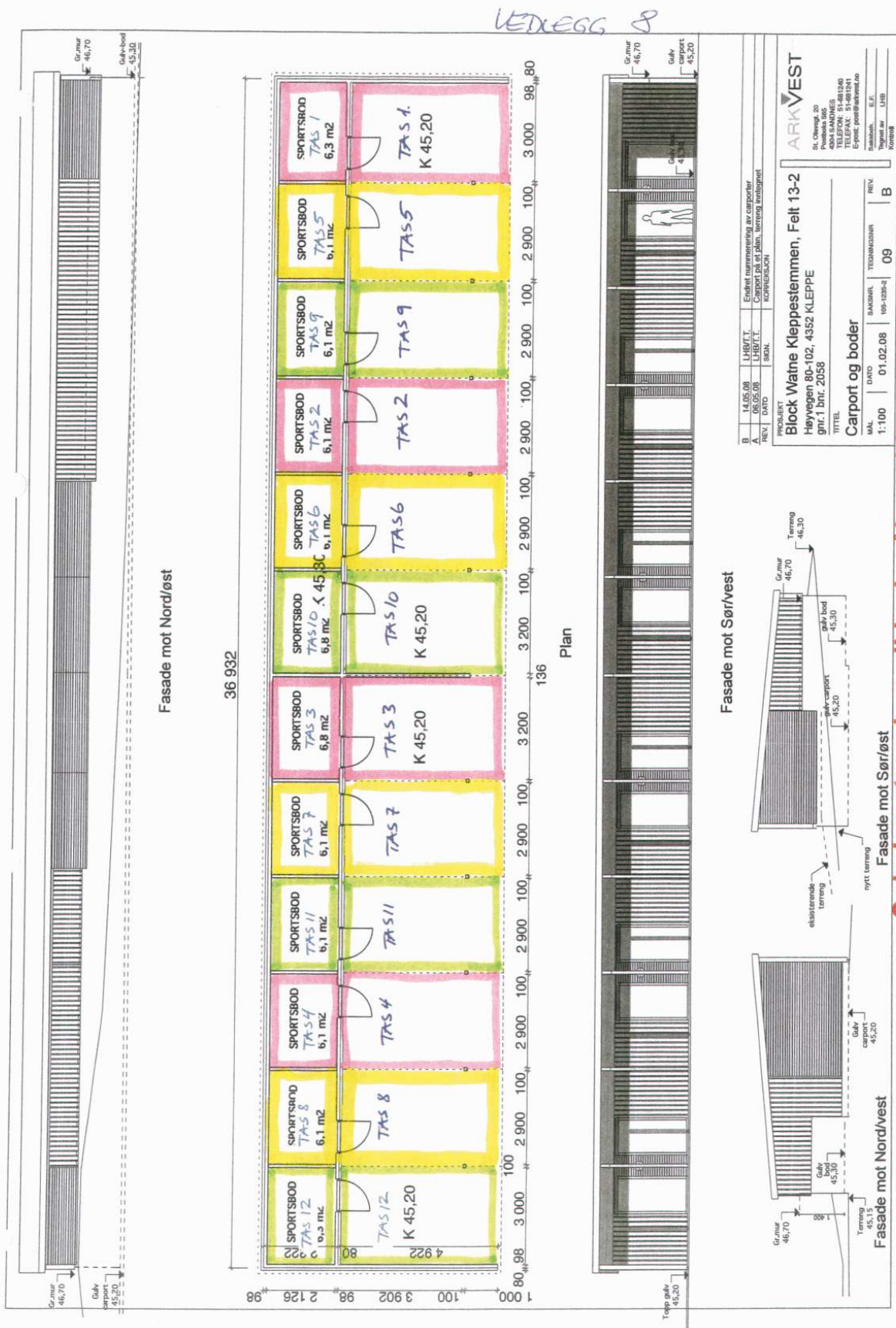


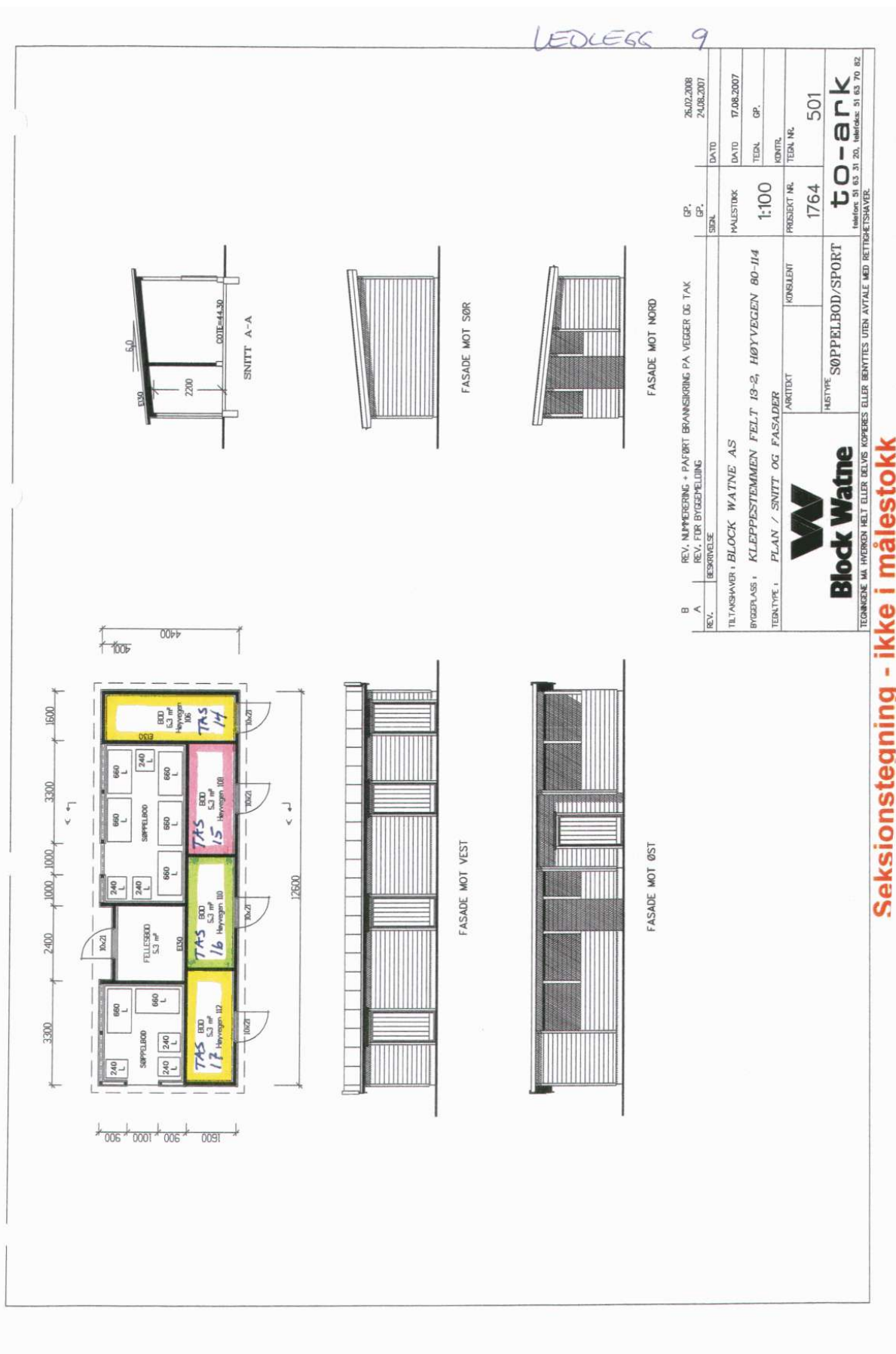
Seksjonstegning - ikke i målestokk

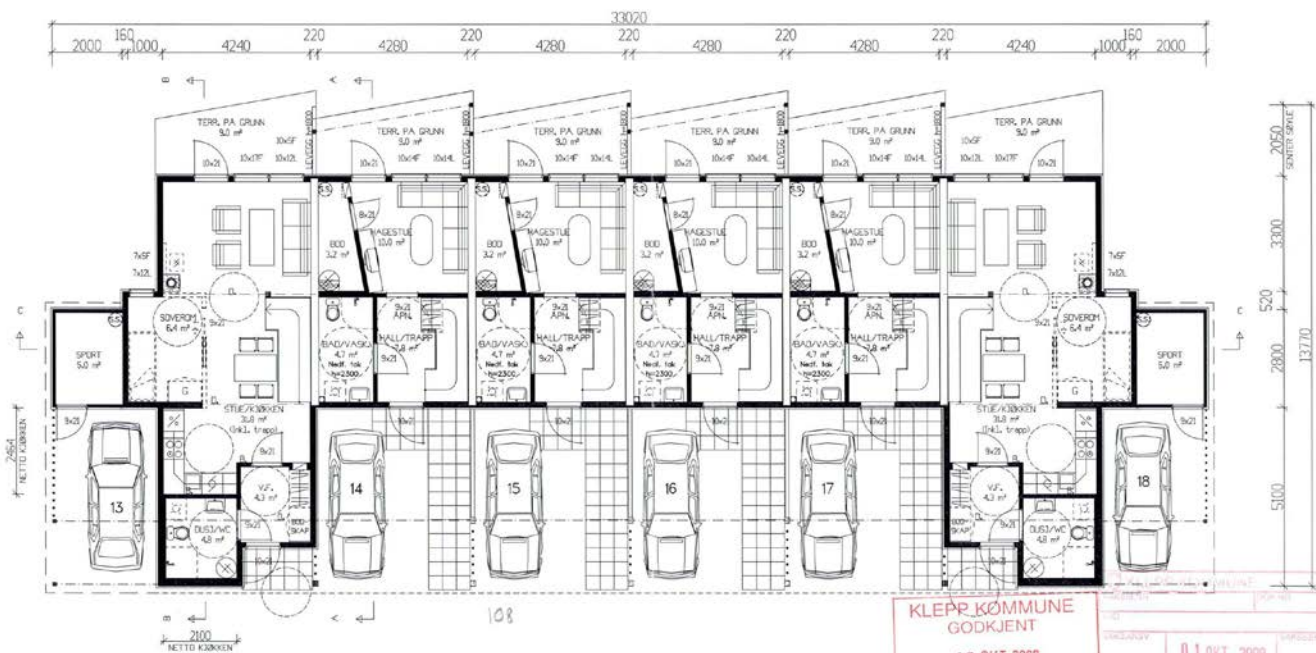












KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 OKT 2009

01 OKT. 2009
1/2058
02.09.2009
15.06.2008
13.12.2007
24.08.2007

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARN

BRA pr. leil.	1.etasje	2.etasje	3.etasje	sum	P-rom pr. leil.
LEIL. NR. 13 = HØYVEGEN 104	48,2 m²	43,5 m²	41,3 m²	133,0 m²	* SPORT 5,0 m²
LEIL. NR. 14 = HØYVEGEN 106	26,6 m²	40,7 m²	41,3 m²	108,6 m²	
LEIL. NR. 15 = HØYVEGEN 108	26,6 m²	40,7 m²	41,3 m²	108,6 m²	
LEIL. NR. 16 = HØYVEGEN 110	26,6 m²	40,7 m²	41,3 m²	108,6 m²	
LEIL. NR. 17 = HØYVEGEN 112	26,6 m²	40,7 m²	41,3 m²	108,6 m²	
LEIL. NR. 18 = HØYVEGEN 114	48,2 m²	43,5 m²	41,3 m²	133,0 m²	* SPORT 5,0 m²
BYA =				400,4 m²	

D PAFØRT P-ROM AREAL
C REV. LYDVEGGER I 3.ETASJE, SAMT DIV. ENDINGER
B REV. LYDVEGGER I 2.ETASJE, SAMT DIV. ENDINGER
A REV. FOR BYGGJELDING.

REV.	BESKRIVELSE	SED.	DATO
1	TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS	HALESTOKK	DATO 17.08.2007
2	BYGGKLASSE: KLEPPESTEMMEN FELT 13-2, HØYVEGEN 104-114	TEGN.	GP.
3	TEGNATYPE: PLAN 1.ETASJE	KONTROL	TEGN. NR.
4	ARKTEKT: BLOCK WATNE AS	PROSJEKT NR.	501
5	PROSJEKT: VERTIKALDELT	BEARBEJDET AV	
6	RODDEKUS - 6 BODENETER	SO-BACK	
7	TEGNINGENE MA HVORIN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.		



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 OKT 2009

01 OKT, 2009
1/2058

REV. D	PAFØRT P-ROM AREAL	SED	DATO
REV. C	REV. LYDVEISER I BETASSIE, SAMT DIV. ENDRINGER.	MALESTOKK	DATO 17.08.2007
REV. B	REV. LYDVEISER I BETASSIE, SAMT DIV. ENDRINGER.	TEDEL	GP.
REV. A	REV. FOR BYGGEMELDING.	KONTROL	TEDEL NR.
REV.	BESKRIVELSE	PROJEKT NR.	502
TILTAKEHVER	BLOCK WATNE AS	1721	BEARBEJDET AV
BYGGELASS	KLEPPESTEMMEN FELT 13-2, HØYVEGEN 104-114		502
TEDELTYPE	PLAN 2. ETASJE		
	Block Watne	ARKITECT	KONSULENT
		BLOCK WATNE AS	
		MÅSTYPE	VERTIKALDELT
		REKKEHUS - 6 BOENHETER	
		TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.	

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
F = FAST KARM

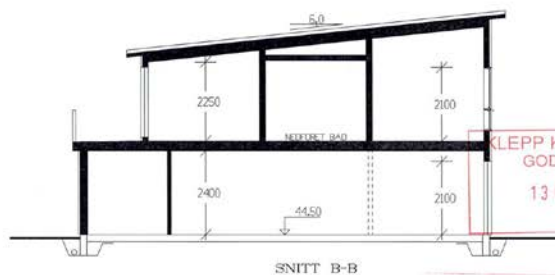


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 OKT 2009

KLEPP KOMMUNE	
PROSJEKT	13 OKT. 2009
TEK. NR.	1/2058
OPPLAG	KLEPP KOMMUNE

D	PAFØRT P-ROM AREAL	GP.	02.09.2009
C	REV. LYDVEISER I SETASJE, SAMT DIV. ENDRINGER	GP.	16.08.2009
B	REV. LYDVEISER I SETASJE, SAMT DIV. ENDRINGER	GP.	13.02.2007
A	REV. FØR BYGGEMELDING	GP.	24.08.2007
REV.	BESKRIVELSE	SED.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS		MALESTOKK	DATO 17.08.2007
BYGGKLASSE : KLEPPESTEMMEN FELT 13-2, HØYVEGEN 104-114		1:100	TEGN. GP.
TEGN. TYPE : PLAN SETASJE		KONTROL	TEGN. NR.
 Block Watne HUS TYPE VERTIKALDELT RØKKEHUS - 6 BOENHETER		PROSJEKT NR.	503
		1721	BEARBEJDET AV
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHEDSHAVER.		S O - B K	

SO = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
T = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

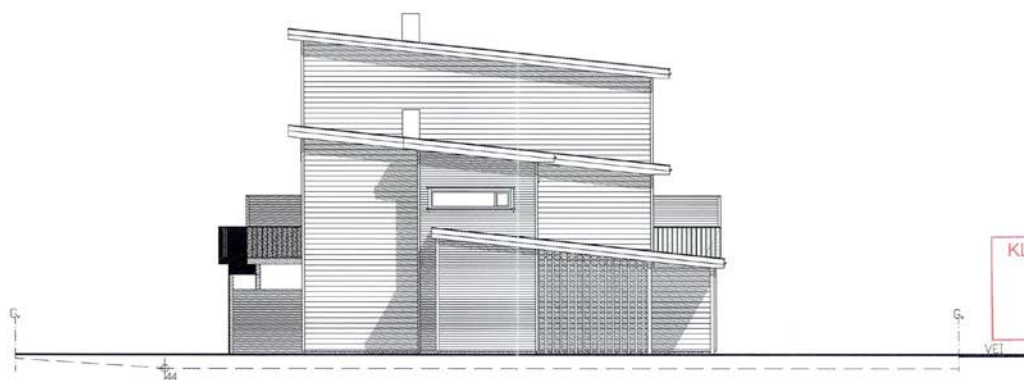


KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 OKT 2009

KLEPP KOMMUNE	
FORFATTER	PROJEKT
UTGIVELSE	13 OKT. 2009
TEK. NR.	1/2058
UTGIVELSE	13 OKT. 2009

D FAFØRT P-ROM AREAL
C REV. LYDVEGGER I BETASSE, SAHT DIV. ENDRINGER
B REV. LYDVEGGER I BETASSE, SAHT DIV. ENDRINGER
A REV. FOR BYGGDELING.

REV.	BESKRIVELSE	SEAL	DATE
	TILTAKEHAVER: BLOCK WATNE AS	MALESTOKK	DATE: 17.08.2007
	BYGGELASS: KLEPPESTEMMEN FELT 13-2, HØYVEGEN 104-114	1:100	TEGL. GP.
	TEGLTYPE: SNITT	PROJEKT NR.	KONTROL. NR.
	Block Watne	1721	504
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	KONSULENT	TEGL. NR.
	MUSTYPE: VERTIKALDELTE	REKKEHUS - 5 BOENHETER	BEARBEJDET AV
	TEGNINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.	50-80K	



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 OKT 2009

KLEPP KOMMUNE	
PROSJEKT	PROSJEKT
13 OKT. 2009	13 OKT. 2009
1/2058	1/2058
1/2058	1/2058

D	FAFØRT P-ROM AREAL	GP.	02.08.2009
C	REV. LYDVEGGER I 3 ETASJE, SAMT DIV. ENDRINGER	GP.	15.05.2008
B	REV. LYDVEGGER I 3 ETASJE, SAMT DIV. ENDRINGER	GP.	13.02.2007
A	REV. FOR DYGGHOLDING	GP.	24.08.2007
REV.	BESKRIVELSE	SEAL	DATO
TILTAKEHVER: BLOCK WATNE AS		HALESTOKK	DATO 17.08.2007
BYGGEPASS: KLEPPESTEMMEN FELT 13-2, HØYVEGEN 104-114		1:100	TEGN. GP.
TEGNALTYPE: FASADE MOT ØST		KONTROL	TEGN. NR.
 Block Watne RØKKEHUS - 6 BEDNEMETER		PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
		1721	508
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.		BEARBEJDET AV E.O.-BARK	

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

— PLANERT TERRØNG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRØNG

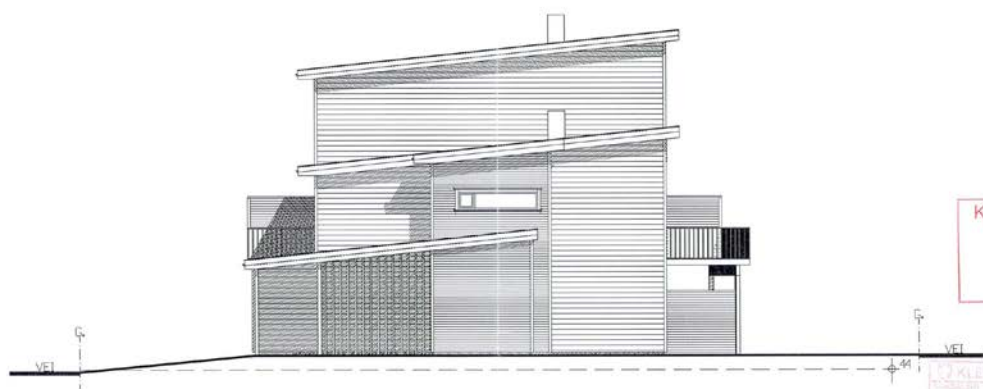
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 OKT 2009

KLEPP KOMMUNE	
PROSJEKT	13 OKT 2009
1/2058	

REV.	BEGRIVELSE	SED.	DATE
D	PAFØRT P-ROM AREAL	GP.	02.05.2005
C	REV. LYNVEGGER I SETASSE, SAHT DIV. ENDRINGER.	GP.	15.06.2009
B	REV. LYNVEGGER I SETASSE, SAHT DIV. ENDRINGER.	GP.	13.02.2001
A	REV. FOR BYGGEMELDING.	GP.	24.03.2007
TILTAKSHVER: BLOCK WATNE AS		MALESTOKK	DATE 17.08.2007
BYGGELASS: KLEPPESTEMMEN FELT 13-2, HØYVEGEN 104-114		1:100	TEGN. GP.
TEGNTYPE: FASADE MOT SØR		PROSJEKT NR. 1721	KONTR. 507
		ARKITEKT	TEGN. NR.
		BLOCK WATNE AS	1721
HUSTYPE		VERTIKALDELT	BEARBEJDET AV
REKKEHUS - 6 BOENHETER			507
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGSDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

— PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVÆRENDE TERRENG



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
13 OKT 2009

KLEPP ALTERNATIVE	
PROSJEKT NR.	1721
DATO	17.08.2007
TEGN. NR.	506
TEGN. Dato	13.02.2007
TEGN. Skrevet av	1/2058
TEGN. Godkjent av	

REV.	BESKRIVELSE	SQL	DATO
D	PAFØRT P-ROM AREAL	GP.	02.05.2009
C	REV. LYDVEGGER I SETASSE, SAMT DIV. ENDINGER.	GP.	16.06.2008
B	REV. LYDVEGGER I SETASSE, SAMT DIV. ENDINGER.	GP.	13.02.2007
A	REV. FOR BYGGGJELDING.	GP.	24.08.2007
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		MALESTOKK:	DATO: 17.08.2007
BYGGKLASSE: KLEPPSTEMMEN FELT 13-2, HØYVEGEN 104-114		1:100	TEGN. GP.
TEGN. TYPE: FASADE MOT VEST		KONTROL:	TEGN. NR.
		PROSJEKT NR.	1721
		TEGN. NR.	506
TEGN. TYPE: VERTIKALDELT		BEARBEJDET AV	1/2058
REKKEHUS - 6 BOENHETER		TEGN. Dato	13.02.2007
TEGN. Godkjent av		TEGN. Skrevet av	1/2058

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGSDØR	
TERRASSSDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

— PLANERT TERRING
- - - - - NÅVÆRENDE TERRING



Erklæring

Følgende heftelser skal tinglyses på eiendommen gnr 1 bnr 2058 i Klepp kommune:

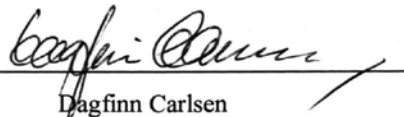
Klepp kommune org.nr 864 969 682/ Klepp Energi AS org.nr 977 285 712, har rett til å vedlikeholde og betjene ledninger for gass, vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, fiberkabler, gatelyst, master og kabelskap, skiltstolper som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde /lekeplass.

Eiendommen har gjerdeplikt mot alle sider.

Rett kopi bekrefte

Bryne, 08.06.09




Dagfinn Carlsen

Fødselsnr. 230544 [REDACTED]



Doknr: 403112 Tinglyst: 08.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Block Watne AS
Morenefare 1

4340 BRYNE

Arkivsaksnr
08/1850-29

Løpenr
4382/11.

Arkivkode
GNR 01/2058

Avd/Sek/Saksh
LU/LU/OAN

Dykkar ref:

**REKKEHUS M/6 BOENHETER - 1/2058 - BLOCK WATNE AS
FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 14.02.2011.
Igangsettingstillatelse er gitt 13.10.2009.

<i>Gjelder:</i>	<i>Rekkehus med 6 boenheter.</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Høyvegen 104, 106, 108, 110, 112 og 114, 4352 Kleppe</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Block Watne as</i>
<i>Ansvarlig søker:</i>	<i>Block Watne as</i>

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 21-10).

Klepp kommune, 17.02.2011

Oddvar Anfindsen
Avd.ing.

Kopi:

Folkeregisteret og merkantil



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 03.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2058	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Høyvegen 112, 4350 KLEPPE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF
Delarealer	Delareal 3 785 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 780 m ² KPHensynsonenavn H320 KPFare Flomfare
	Delareal 3 785 m ² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1460
Navn	Kleppestemmen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.04.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1318/1_46.pdf
Delarealer	Delareal 1 769 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 48 m ²
	Formål Frisiktsone
	Delareal 1 146 m ²
	Formål Felles grøntareal
	Delareal 869 m ²
	Formål Felles parkeringsplass



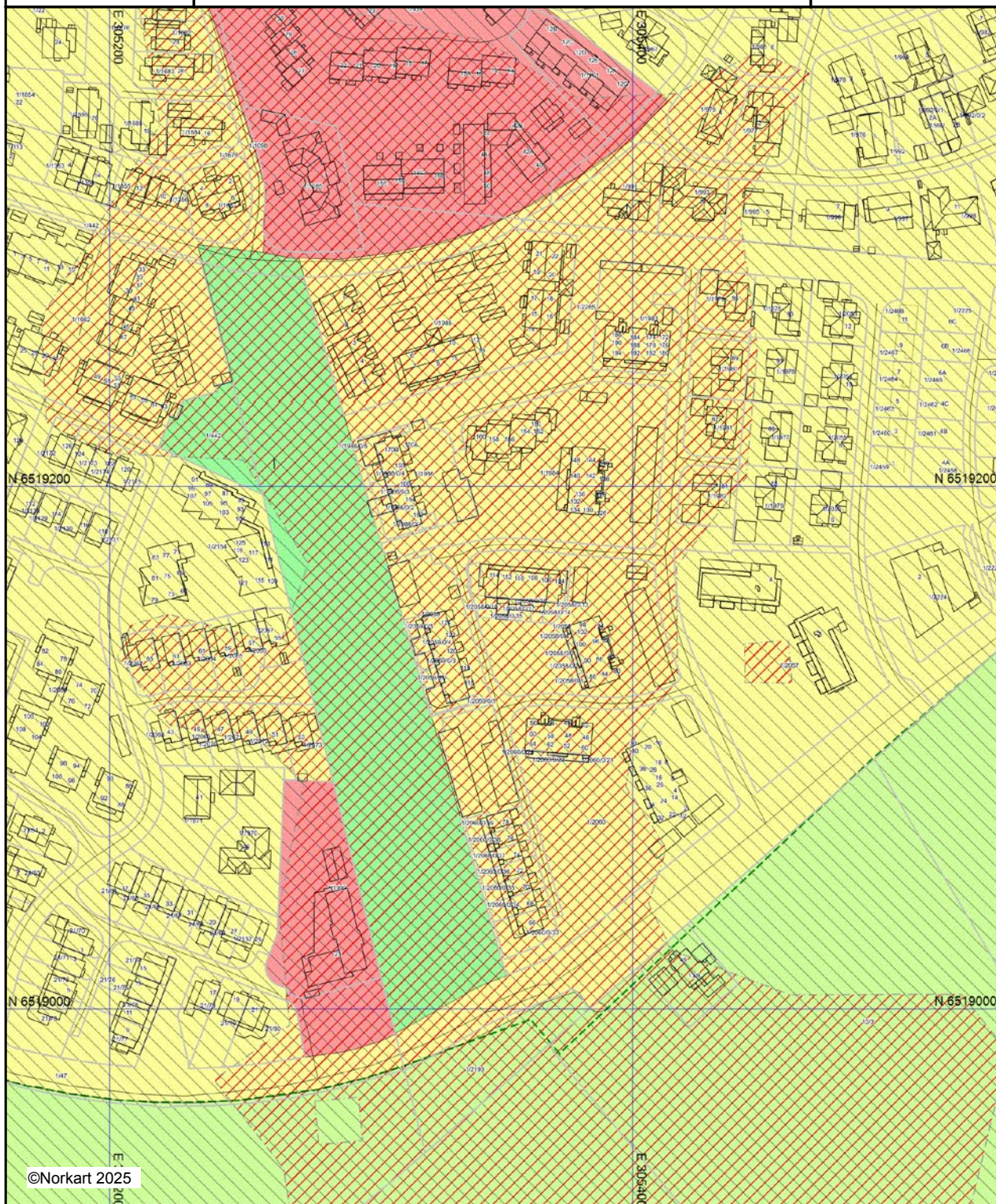
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/2058/0/17
Adresse: Høyvegen 112
Dato: 03.07.2025
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
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

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

-  Turdrag - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bandlegging etter andre lover - noverande
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linj- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

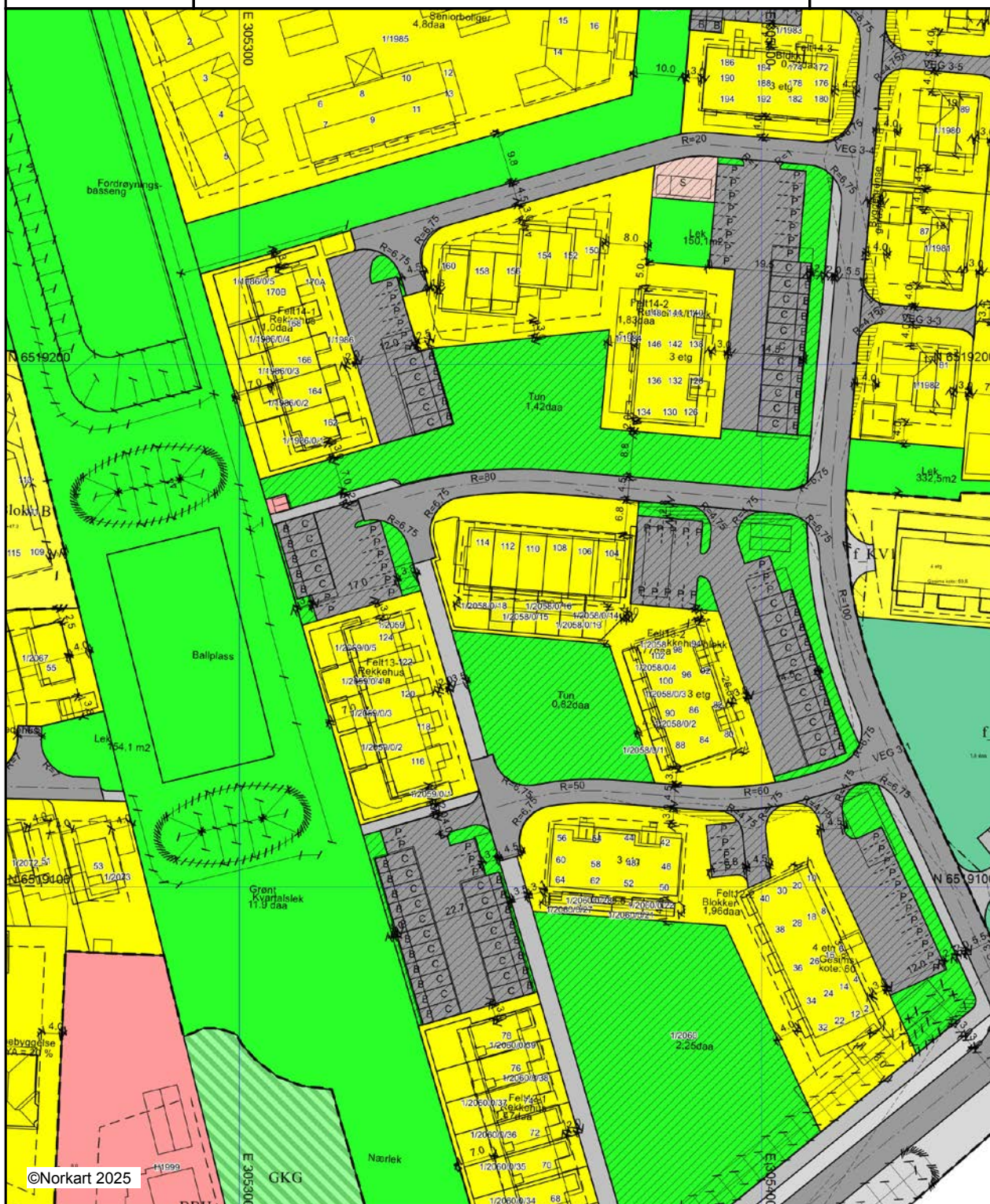
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande



Eigedom: 1/2058/0/17
Adresse: Høyvegen 112
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje 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 offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985

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

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

-  Friområde
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Privat veg
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Anna fellesareal for fleire eigedommar

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Bustader - blokker
-  Barnehage
-  Renovasjonsanlegg
-  Leikeplass
-  Anna uteopphaldsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

-  Kombinerte grøntstrukturformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 2058, Seksjonsnr 17	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	205 Fjogstad
Veiadresse:	Høyvegen 112, gatenr 3340	Valgkrets:	1 Klepp
(fra bruksenhet)	4350 Kleppe	Kirkesogn:	6030801 Klepp
		Tettsted:	4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.07.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	37,1 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	109/1 274
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	3 373,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 16.09.2015	Avgiver	1120/1/23	-24 363,5
	Matrikkelført: 18.09.2015	Berørt	1120/1/47	0,0
		Berørt	1120/1/442	0,0
		Berørt	1120/1/939	0,0
		Berørt	1120/1/991	0,0
		Berørt	1120/1/993	0,0
		Berørt	1120/1/995	0,0
		Berørt	1120/1/996	0,0
		Berørt	1120/1/997	0,0
		Berørt	1120/1/1098	0,0
		Berørt	1120/1/1662	0,0
		Berørt	1120/1/1975	0,0
		Berørt	1120/1/1976	0,0
		Berørt	1120/1/1977	0,0
		Berørt	1120/1/1978	0,0
		Berørt	1120/1/1979	0,0
		Berørt	1120/1/1980	0,0
		Berørt	1120/1/1981	0,0
		Berørt	1120/1/1982	0,0
		Berørt	1120/1/1983	0,0
		Berørt	1120/1/1984	0,0
		Berørt	1120/1/1985	0,0
		Berørt	1120/1/1986	0,0
		Berørt	1120/1/1986/0/1	0,0
		Berørt	1120/1/1986/0/2	0,0
		Berørt	1120/1/1986/0/3	0,0
		Berørt	1120/1/1986/0/4	0,0
		Berørt	1120/1/1986/0/5	0,0
		Berørt	1120/1/1999	0,0
		Berørt	1120/1/2053	0,0
		Berørt	1120/1/2054	0,0
		Berørt	1120/1/2055	0,0
		Berørt	1120/1/2056	0,0
		Berørt	1120/1/2057	0,0
		Berørt	1120/1/2058	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/1	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/2	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/3	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/4	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/13	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/14	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/15	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/16	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/17	0,0
		Berørt	1120/1/2058/0/18	0,0
		Berørt	1120/1/2059	0,0
		Berørt	1120/1/2059/0/1	0,0
		Berørt	1120/1/2059/0/2	0,0
		Berørt	1120/1/2059/0/3	0,0
		Berørt	1120/1/2059/0/4	0,0
		Berørt	1120/1/2059/0/5	0,0
		Berørt	1120/1/2060	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/21	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/22	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/27	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/28	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/33	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/34	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/35	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/36	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/37	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/38	0,0
		Berørt	1120/1/2060/0/39	0,0
		Berørt	1120/1/2067	0,0
		Berørt	1120/1/2073	0,0

			Berørt	1120/1/2154	0,0
			Berørt	1120/1/2193	0,0
			Berørt	1120/1/2224	0,0
			Berørt	1120/1/2225	0,0
			Berørt	1120/13/3	0,0
			Berørt	1120/13/5	0,0
			Berørt	1120/13/8	0,0
			Berørt	1120/21/5	0,0
			Mottaker	1120/1/2285	24 363,1
Seksjonering	Forretning:	19.06.2009	Avgiver	1120/1/2058	-411,3
	Matrikkelført:	02.07.2009	Mottaker	1120/1/2058/0/1	18,5
			Mottaker	1120/1/2058/0/2	18,5
			Mottaker	1120/1/2058/0/3	18,5
			Mottaker	1120/1/2058/0/4	18,7
			Mottaker	1120/1/2058/0/5	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/6	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/7	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/8	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/9	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/10	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/11	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/12	0,0
			Mottaker	1120/1/2058/0/13	74,5
			Mottaker	1120/1/2058/0/14	37,3
			Mottaker	1120/1/2058/0/15	37,1
			Mottaker	1120/1/2058/0/16	37,1
			Mottaker	1120/1/2058/0/17	37,1
			Mottaker	1120/1/2058/0/18	114,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høyvegen 112	Bolig	108,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	400,0	Rammetillatelse:	19.09.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	624,0	Igangset.till.:	13.10.2009
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	17.02.2011
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	624,0	Midl. brukstil.:	08.10.2010
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300017205			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		210,0		210,0				
H02			250,0		250,0				
H03			164,0		164,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

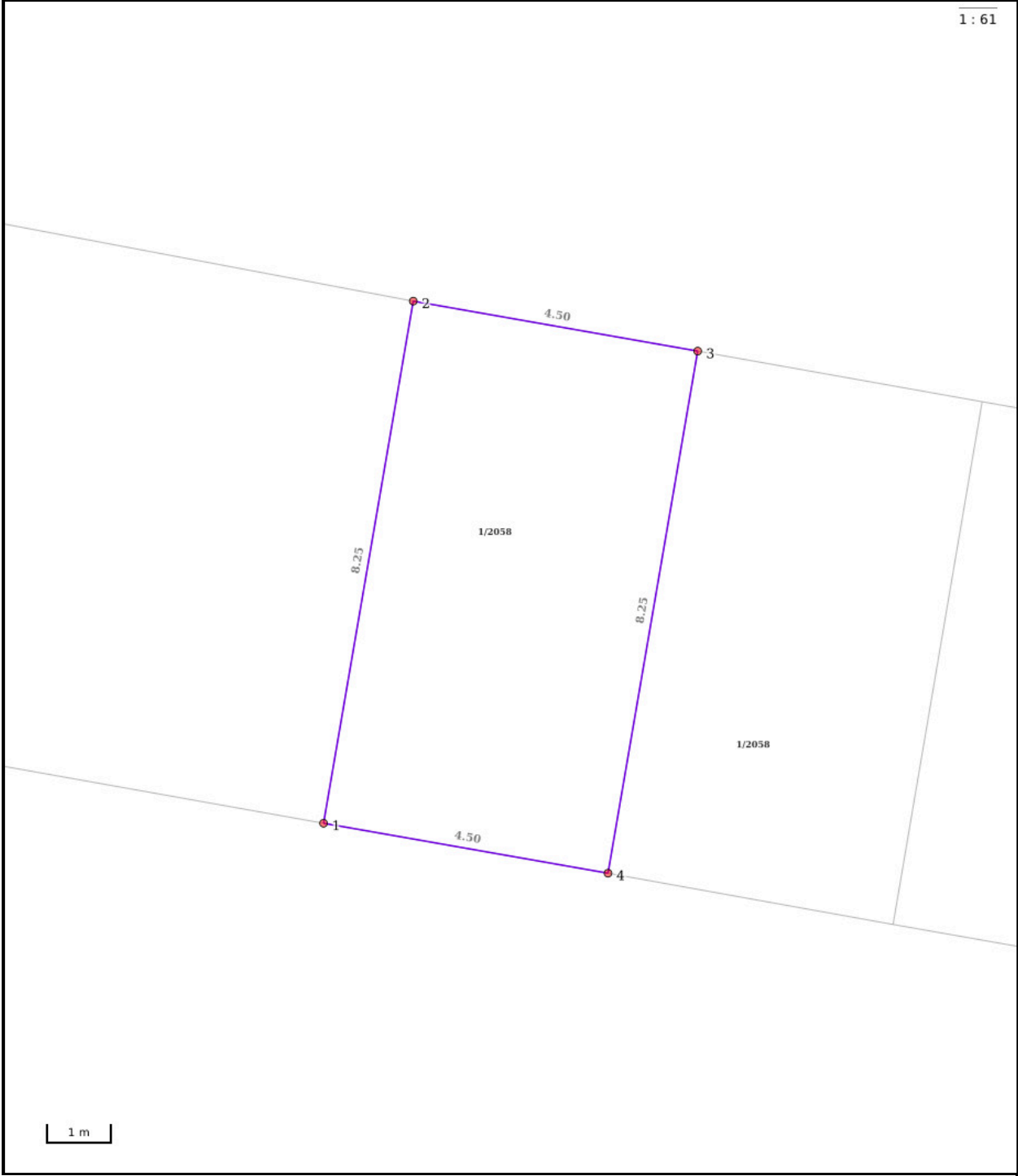
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

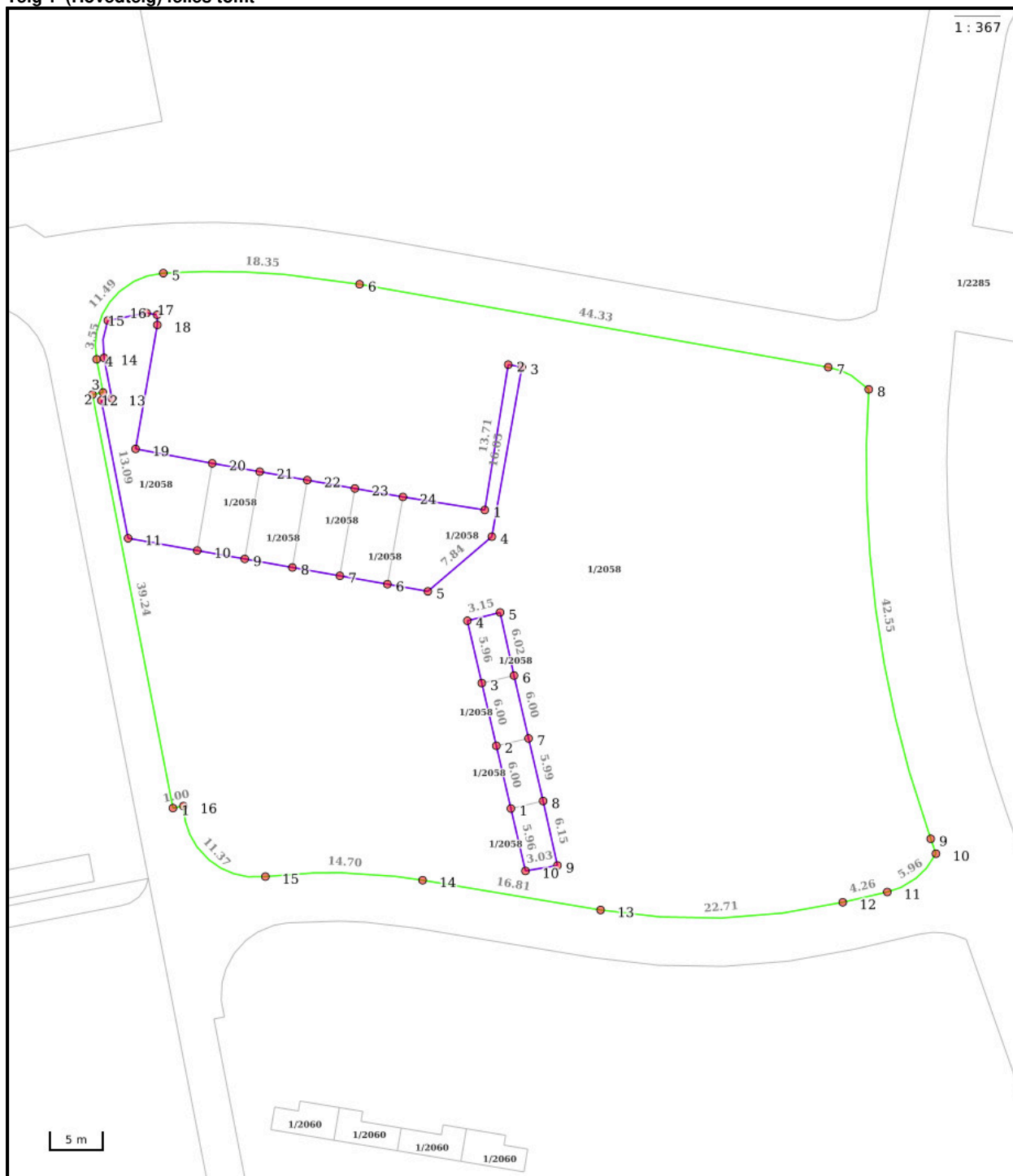
Areal og koordinater

Areal: 37,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 149,25	305 347,64	8,25m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 157,47	305 348,30	4,50m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 157,09	305 352,78	8,25m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 148,87	305 352,12	4,50m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 3 373,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 125,16	305 347,54	39,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 519 162,85	305 336,62	0,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 519 163,13	305 337,57	3,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 519 166,15	305 336,71	11,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 519 174,70	305 342,18	18,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	77,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 519 175,31	305 360,48	44,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 519 171,53	305 404,65	4,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 519 169,82	305 408,60	42,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-104,75	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
9	6 519 128,64	305 418,10	1,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 519 127,31	305 418,71	5,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 519 123,35	305 414,52	4,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 519 122,02	305 410,47	22,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	57,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 519 119,28	305 388,07	16,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 519 120,55	305 371,31	14,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-52,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 519 119,58	305 356,69	11,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 519 125,44	305 348,50	1,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 155,42	305 373,98	13,71m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 169,10	305 374,94	1,29m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 519 168,99	305 376,23	16,05m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 153,00	305 374,86	7,84m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 147,40	305 369,38	3,82m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 147,72	305 365,57	4,50m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 148,10	305 361,09	4,50m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 148,48	305 356,61	4,51m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 519 148,87	305 352,12	4,50m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 519 149,25	305 347,64	6,53m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 519 149,81	305 341,13	13,09m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 519 162,38	305 337,49	1,00m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 519 162,66	305 338,45	3,83m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 519 166,34	305 337,38	3,55m	Beregnet	36	6,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 519 169,84	305 337,42	3,68m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 519 170,87	305 340,95	1,00m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 519 170,78	305 341,95	0,94m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 519 169,85	305 342,05	11,72m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 519 158,17	305 341,07	7,26m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 519 157,47	305 348,30	4,50m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 519 157,09	305 352,78	4,50m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 519 156,70	305 357,26	4,51m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 519 156,33	305 361,75	4,55m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 519 155,94	305 366,28	7,72m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 127,94	305 378,90	6,00m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 133,64	305 377,03	6,00m	Beregnet	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

3	6 519 139,34	305 375,15	5,96m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 145,00	305 373,29	3,15m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 519 146,04	305 376,26	6,02m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 519 140,30	305 378,08	6,00m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 519 134,60	305 379,95	5,99m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 128,91	305 381,83	6,15m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 519 123,05	305 383,70	3,03m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 519 122,28	305 380,77	5,96m	Beregnet	36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Høyvegen 112
4350 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le**Telefon:** 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre