




Velkommen til

# Tjøttamarka 15
# 4341 Bryne

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Tjøttamarka 15
# 4341 Bryne

# Moderne og tiltalende leilighet | 2 soverom | Populært og attraktiv boligområde

Tiltalende 3-roms selveierleilighet fra 2020 med fin standard.

Leiligheten ligger kjekt til i et populært og etablert boligområde med kort vei til servicetilbud. Leiligheten fremstår lys og pen med et innbydende inntrykk.

Høydepunkter:
Romslig stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer.
Praktisk kjøkkenløsning fra AUBO
Balkong med gode solforhold
Lettstelt
Iflg sameiet fast parkeringsplass med tilrettelegging for elbillading
Ekstern sportsbod på ca. 5 m² i felles bodbygning

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 690 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 93 340 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 783 340 |
| **Felleskostnader pr. mnd.**** | kr | 1 000 |
| **BRA/BRA-I** | | 70/65 m² |
| **Ant. sov.** | | 2 |
| **Eiendomstype** | | Selveierleilighet |
| **Eierform** | | Eierseksjon |
| **Byggeår** | | 2020 |
| **Etasje** | | 2 |
| **Energimerking** | | C |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Monica Mørk Aase**
Eiendomsmegler MNEF

941 33 858
monica.aase@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **3 690 000** |
| Omkostninger* | kr | **93 340** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **3 783 340** |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | **1 000** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 92 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 93 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 000 pr. mnd.

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, vellag kontingent og diverse vedlikehold/drift.

Sameiet besørger betaling av vel avgift med kr 500 pr boenhet pr år.

Beløpet er opplyst av styremedlem i sameiet pr. 28.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Sameiets fellesgjeld**
Det er pr. 28.09.2026 ingen lån registrert på sameiet.

**Offentlige/Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter: kr 9 608 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon.

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

**Velforening**
Eiendommen er tilknyttet Tjøtta Gard Vellag. Vellaget kontaktes vedrørende blant annet parkering og snømåking. Velavgiften er på kr 500 per år og er inkludert i sameiets felleskostnader.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 18, bnr. 493, snr. 9 i Klepp kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Om sameiet**
Sameiet Tjøttatunet B3B1 er et eierseksjonssameie bestående av 12 boligseksjoner i Klepp kommune (org.nr. 924 990 481).

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte avholdt 14.04.2026:
- Årsberetning, regnskap for 2025 og budsjett for 2026 ble godkjent.
- Felleskostnadene videreføres uendret.
- Det skal utarbeides en formell vedlikeholdsplan for sameiet.
- Det planlegges to årlige dugnader (vår og høst).

Vedlikehold og pågående saker:
- Lekkasje i tak på boder undersøkes nærmere for å avklare omfang samt eventuell forsikringsdekning og egenandel.
- Resterende malearbeider (vindskeier på boder samt ferdigstillelse av terrassevegg på gjenstående seksjoner) utføres på dugnad og i egenregi.
- Sameiet har mottatt nabovarsel vedrørende innglassing av terrasse for seksjon nr. 13.

Sameiet er tilknyttet Tjøtta Gard Vellag, som ivaretar fellesanliggender i området inkludert snømåking.

**Forretningsfører**
Intern forretningsførsel i sameiet.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i vedlagt informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
Leilighet i kjedehus:

BRA-i: 65 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 70 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

2. etasje
BRA-i: 65 m2.
TBA: 13 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
2

**Eierform**
Eier (eierseksjon)

**Boligtype**
Selveierleilighet

**Etasje**
2

**Parkering**
Leiligheten disponerer iflg sameiet parkeringplass nr. 15, denne ligger på gnr 18 bnr 492 i Klepp Kommune som eies av Tjøtta Utbyggingsselskap, bruksretten er ikke formalisert. Ifølge reguleringsplanen så er F_P4 (gnr 18 bnr 492) en felles parkering for firemannsboliger i felt B3 (nerverende sameie) og felles gjesteparkering for felt B8, B9, Bl2, Bl3, Bl6 og Bl7 iht reguleringskartet.

Det er lagt til rette for elbillading i sameiet, hvor sameiet dekker ladesøyle, mens seksjonseier selv må bekoste ladeboks og tilkobling.

**Sameiet**
Navn på sameiet: Sameiet Tjøttatunet B3B1. Sameiets org.nr.: 924990481.

**Sameiets eiendom**
Tomteareal er 1 306 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**
Fellestomt for sameiet, tomten brukes og vedlikeholdes iht vedtekter og seksjonering. Tomten består for det meste av bygningsmassen.

**Vedtekter/husordensregler**
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med sameiets husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

**Dyrehold**
Det er tillatt med dyrehold under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold må vedlegges søknad. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for naboer. Eventuelle klager på dyrehold må fremsettes skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler og kan ved behov pålegge eier å fjerne dyret.

**Beboernes forpliktelser**
Det avholdes to fellesdugnader i året (før 17. mai og i august). Beboere som er forhindret fra å delta plikter å utføre sin andel selv.
Balkong og sluk: Rister og sluk på balkonger må holdes rene for skitt for å unngå overvann og vanninntrenging. Beboer er ansvarlig for fjerning av snø og is fra balkongen.
Brannvern: Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier med årlig batteribytte og regelmessig funksjonstesting. Brannslukkingsapparat skal plasseres lett tilgjengelig og følge seksjonen ved salg.
Frost- og fuktsikring: Seksjonseier må sørge for tilstrekkelig oppvarming ved fravær for å hindre frostskader på rør, samt påse at avtrekksventiler holdes åpne.

**Regnskap/budsjett**
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

**Sameiets forsikringsselskap**
Storebrand
Polisenummer felles forsikring 725561

**Sameiebrøk**
70/840

**Byggeår**
Ca. 2020

**Innhold**
Leilighet i kjedehus beliggende i 2. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.
BRA-e: Ekstern bod i felles bodbygning.

Balkong ut fra stue.

**Standard**
Leiligheten ligger i andre etasje i et relativt nytt kjedehus oppført i 2020. Planløsningen er godt utnyttet med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, et kombinert bad og vaskerom samt direkte utgang til balkong.

Entré:
Entréen gir et lyst førsteinntrykk med parkett på gulvet og malte slette vegger. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og sko ved inngangsdøren, og leder naturlig videre inn til leilighetens øvrige rom.

Stue:
Stuen danner et åpent oppholdsrom med parkett på gulv og malte slette flater. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Det er montert stålpipe som er tilrettelagt for senere påskjøting og installering av ildsted. Fra stuen er det direkte adkomst til balkongen som gar gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, adskilt med en praktisk brystningsvegg. Innredningen har slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Hvitevarene er integrerte og består av kombinert kjøleskap og frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper/magnetventil under vask samt komfyrvakt med sensor over koketopp.

Balkong:
Balkongen har adkomst  fra stuen. Uteplassen er opparbeidet med dekke av terrassebord og rekkverk i tre, og har god plass til sittegruppe.

Bad/vaskerom:
Badet kombinerer baderoms- og vaskeromsfunksjoner med flislagt gulv, gulvvarme og malt slett himling. Veggene har fliser i dusjen og malt glassfibervev for øvrig. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i servantskap, speil, vegghengt toalett med drensspalte og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg og plass for vaskemaskin og kondenstørketrommel, med separat opplagt kurs fra 2026.

Soverom 1:
Hovedsoverommet har en lun atmosfære med parkett på gulv og malte slette flater. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Det medfølger et stort garderobeskap.

Soverom 2:
Det andre soverommet har parkett på gulv og malte slette overflater. Rommet har fleksibel størrelse med plass til seng, garderobe eller skrivebord.

Lagring:
Det disponeres en ekstern bod på ca. 5 m² i felles bodbygning.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ytterdører | Det er en skade på innsiden av dørblad på hovedytterdør.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er ikke etablert tilstrekkelig fall i nedsenket dusjsone. Dette gjelder spesielt en retning ut fra sluk.

- Ventilasjon | På befaringsdagen viste det varsel for filterbytte og rotorvakt på betjeningspanel.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper: Utvendig trapp mangler håndløper på vegg.

- Koketopp: Det er litt kantskade i ene hjørnet på koketopp.

**Innbo og løsøre**
Det svarte garderobeskapet på soverom II medfølger ikke i handelen.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Tjøtta i Klepp kommune, like ved grensen til Time og Bryne. Her bor du med gangavstand til hverdagens nødvendigheter. Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Coop Extra Kåsen en kort gåtur unna, og det er gangavstand eller en kort sykkeltur til kjøpesenteret M44, som byr på et bredt utvalg av butikker, apotek og andre servicetilbud.

Området har et godt tilbud for barnefamilier, med Tjøttaparken barnehage kun en kort spasertur unna og Tu skule i gangavstand. Like ved ligger Kåsen stadion, som tilbyr flotte fasiliteter for fotball og friidrett. For rekreasjon og friluftsliv er det en kort sykkeltur til turområdene ved Sandtangen og Frøylandsvatnet, hvor du blant annet finner gangbroen Midgardsormen som leder over til stinettet i Njåskogen. De langstrakte Jærstrendene, som Borestranda, nås på en kort kjøretur.

Kollektivforbindelsene er gode, med nærmeste bussholdeplass en kort gåtur fra boligen. Fra Bryne stasjon, som ligger en kort sykkeltur eller spasertur unna, har du hyppige avganger med Jærbanen mot både Stavanger, Sandnes og Egersund.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er oppført på ringmur av betong med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende kledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er flatt tak med helning eller pulttak, tekket med asfalt takbelegg.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest den 25.06.2020. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisitet. Gulvvarme på bad/vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

**Adgang til utleie**
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold

og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, blokker. Eiendommen er regulert i henhold til områderegulering Tjøtta B27 og B29 (plan-ID 6270), ikrafttrådt 15.12.2014.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen (plan-ID 2022001), ikrafttrådt 27.03.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H190 (andre sikringssoner) i kommuneplanen, som omfatter høyderestriksjoner omkring Stavanger lufthavn Sola.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 828 595 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 314 379 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

**Forkjøpsrett**
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

**Styregodkjennelse**
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

**Eier**
Ole Garborg Time

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

1120/18/493/9:
06.06.1973 - Dokumentnr: 3574 - Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1120 GNR: 18 BNR: 493

Avtale med Klepp elverk om rett til å legge, ettersy og vedlikeholde elektrisk høyspent-/jordkabel over eiendommen etter nærmere påvist trasé. Elverket har adgang til å ferdes over eiendommen og vederlagsfri bruksrett til private veier i forbindelse med arbeidet. Det er forbudt å oppføre bygninger eller faste anlegg innenfor en avstand på 2 meter fra kabelen uten tillatelse fra elverket. Det må ikke utføres graving, sprengning eller fjerning av stein og røtter som kan skade kabelen. Elverket skal varsles i god tid før eventuelt gravearbeid og påviser kabelens plassering.

23.03.2020 - Dokumentnr: 2259270 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/840.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Andre relevante opplysninger**
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 55 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelse, kr 2 800
Rabatt markedspakke, kr -5 000
Tilretteleggingshonorar, kr 17 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, ca, kr 3 300
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører (event. kostpris), kr 1
Eierskiftegebyr (event. kostpris)*, kr 1
Totalt, kr 113 207,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takst Faktum  den 05.10.2026.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i

kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

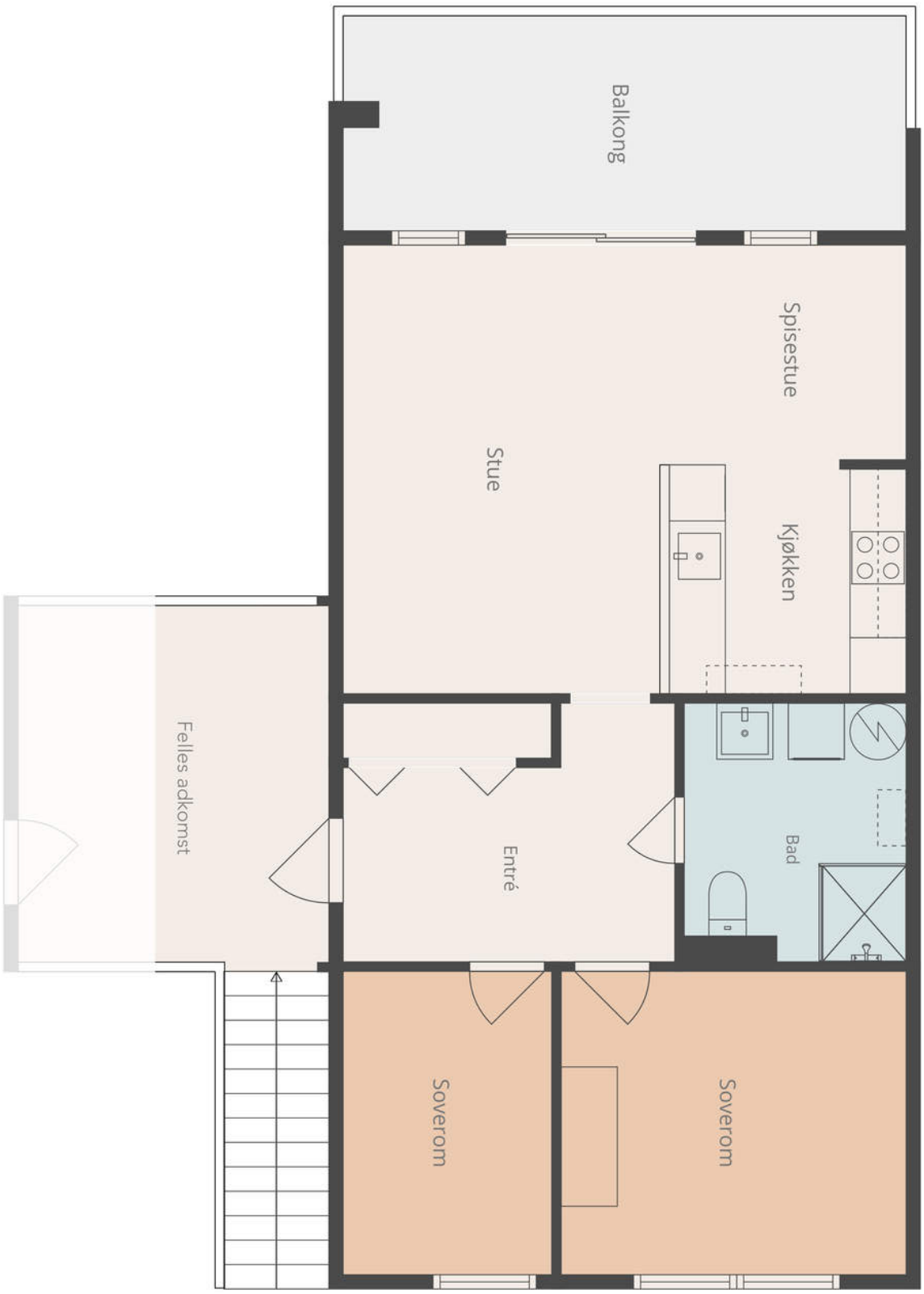
**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**
Monica Mørk Aase
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 941 33 858
E-post: monica.aase@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Hå
Stasjonsvegen 14
4360 VARHAUG
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*























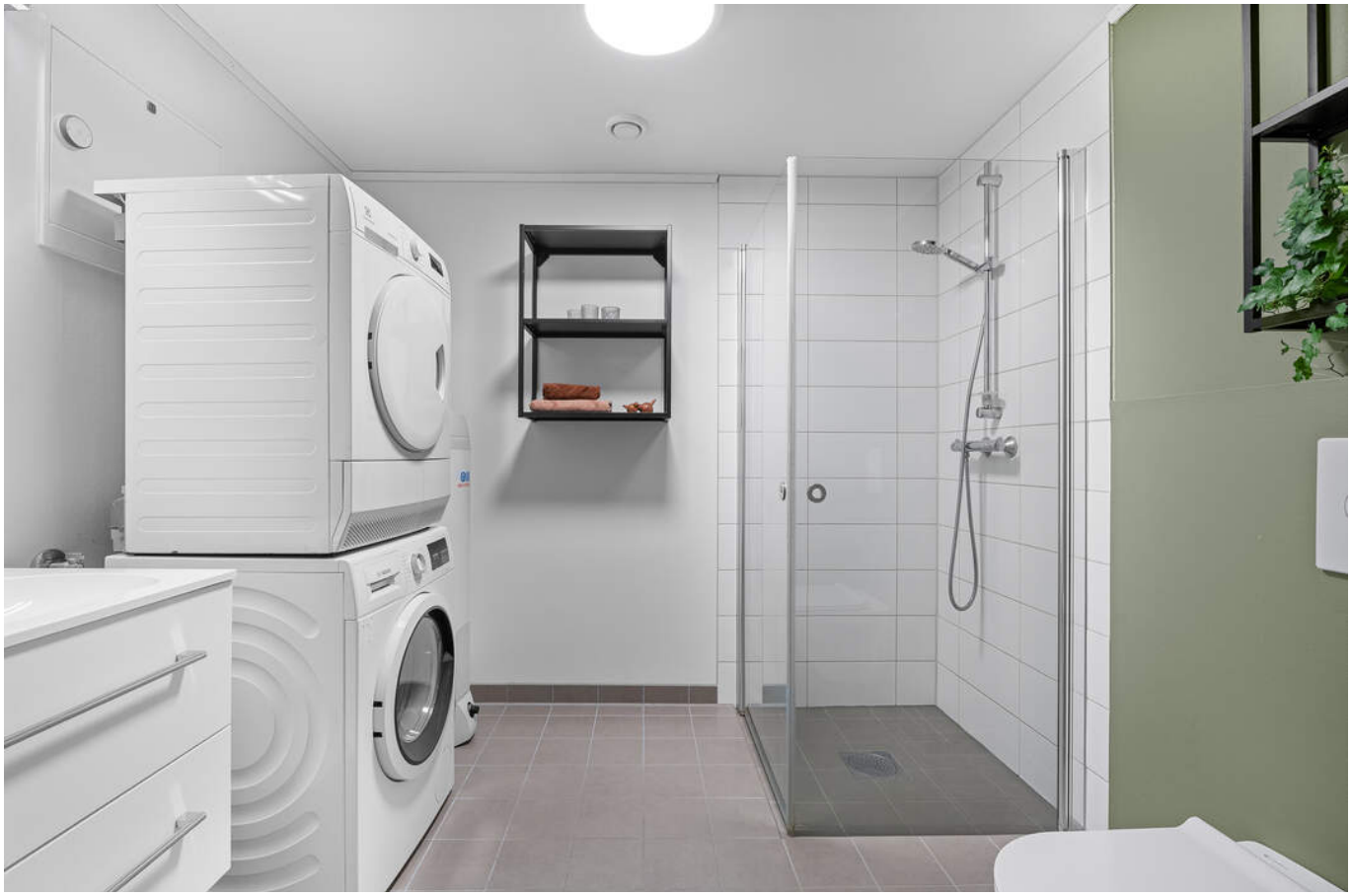


















# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Time, Ole Garborg
27.09.2026
Signed bankID

## Selgers egenerklæring

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

| | |
|---|---|
| Selgere | Ole Garborg Time |

### Boligen

Tjøttamarka 15
4341 Bryne

1120-18/493/0/9

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   **Firmanavn:** Rønning elektro
   **Beskrivelse av arbeidet:** La opp egen kurs til tørketeommel fra bad til skap

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Feilkode på ventilasjonen, men fynker fordeom

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Vedlegg: Energiattest

enova

## Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Tjøttamarka 15, 4341 BRYNE** | |
| Dato for energimerking<br>**12.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-367987** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300795693** |
| Gårdsnummer<br>**18** | Bruksnummer<br>**493** |
| Seksjonsnummer<br>**9** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




### Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

### Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2020** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**65,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**65,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

### Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **149,95** |

# Vedlegg: Energiattest

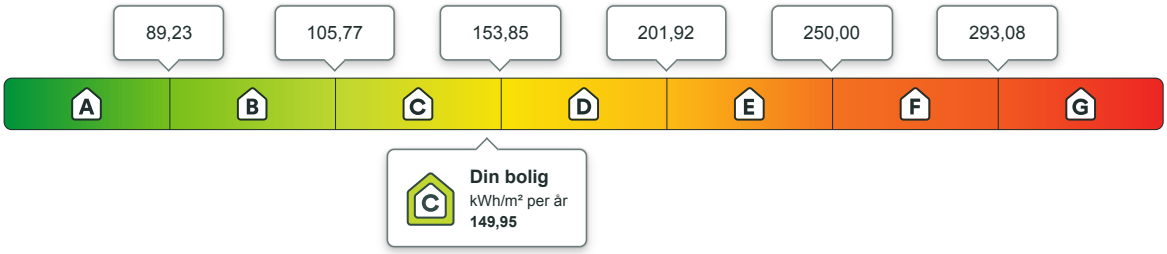
## Tjøttamarka 15, 4341 BRYNE

### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **9 065,76** | **139,47** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

### Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

### Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Vedlegg: Energiattest




## Tjøttamarka 15, 4341 BRYNE

### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




## Tjøttamarka 15, 4341 BRYNE



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# Tilstandsrapport

Leilighet i kjedehus
Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
KLEPP kommune
gnr. 18, bnr. 493, snr. 9

**Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 05.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21393-2481 **Referansenummer:** RE1831

**Autorisert foretak:** TAKST FAKTUM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Knutsen

Medlem av Norsk takst

TAKST FAKTUM AS

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

## Takst Faktum AS

Takst Faktum AS utfører ulike takseringsoppdrag i Rogaland med hovedvekt på teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Vi har bakgrunn med fagbrev, mesterbrev og flere år som næringsdrivende innen tømrerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert i Norsk Takst. Vår takstmann er sertifisert av Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert av Norsk Naturskadepool for taksering av naturskader. Vår takstmann er organisert i NITO.



**Rapportansvarlig**

Espen Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takstfaktum.no
412 93 576

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Beskrivelse av eiendommen

PARKERING
Utvendig parkering.

BYGGEMÅTE
Bygning er oppført på ringmur av betong med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Tak har flatt tak med helning eller pulttak som er tekket med asfalt takbelegg.

OPPVARMING
Elektrisk
Mulighet for installering av vedovn

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i god stand og med få tilstandsanmerkelser. Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

**Leilighet i kjedehus - Byggeår: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av asfalt takbelegg.
Boligen har takrennesystem av aluminium.
Takkonstruksjon er flatt tak med helning eller pulttak..
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende kledning.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdører er hovedytterdør av malt tre og HDF e.l og skyvedør av malt tre med 3-lags glass.
Balkong er tekket med asfalt takbelegg og anlagt med fall til integrert inntekket renne med avrenning til sluk. Over takbelegg er det dekke av terrassebord som er opplagt på tilfarere/spikerslag.
Rekkverk er av tre.
Boligen har utvendig trapp med trappevanger og rekkverk av tre og trinn av perforert stål.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

Parkett på gulv
Malte slette vegger
Malte slette innvendige tak

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har stålpipe tilrettelagt for senere påskjøting og installering av ildsted.
Boligen har slette innerdører som er formpresset.

VÅTROM Gå til side

Rommet har fliser på vegg i dusjen og malt glassfibervev ellers på vegger. Tak har malt slett overflate.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran og malt glassfibervev.
Rommet har innredning med servant nedfelt i servantskap, speil, vegghengt toalett som er lekkasjesikret med drensspalte, dusjhjørne med glassdører og opplegg/plass for vaskemaskin og kondenstørketrommel.
Rommet har avtrekk som er mekaniskstyrt og tilknyttet balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilstrømming av tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper/magnetventil under vask og komfyrvakt med sensor over koketopp.

Integrerte hvitevarer:

- kombinert kjøleskap og frys
- stekeovn
- koketopp
- oppvaskmaskin

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator. Det er i tillegg avtrekksventil i vegg som er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom. Vanninntak med hovedstoppekran og digital vannmåler er lokalisert i samme skap.
Synlige avløpsrør er av PP-plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er lokalisert i tak på bad/vaskerom.
Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er lokalisert på bad/vaskerom.
Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i entre/gang.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet i kjedehus**

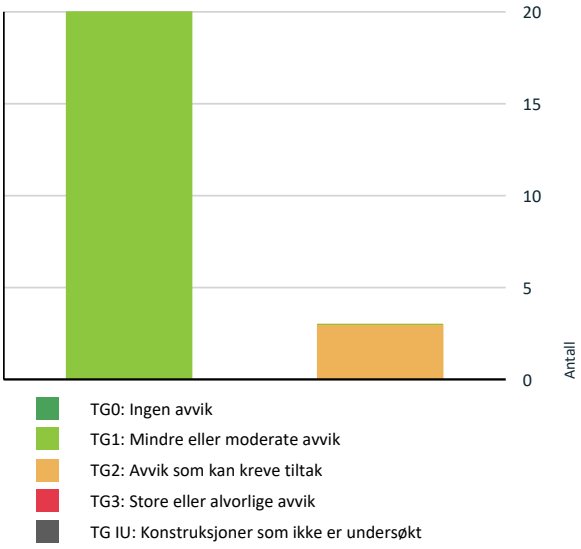
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Med avvik menes det at det er avvik fra referansenivå (TG-1 eller TG-0). Det betyr at avvik ikke nødvendigvis er et avvik ved byggeår, men en årsak til valgt tilstandsgrad. Dersom det er avdekket avvik ved bygningsdeler i denne rapporten vil avvikene være konkret spesifisert i vurderingen av de ulike bygningsdelene. Foran tekster i vurdering av avvik står et nummer. Dette nummeret har kun til hensikt å vise hvilke avvik, konsekvens og tiltak som hører sammen under den aktuelle vurderte bygningsdelen. Alle avvik som gir TG-2 eller TG-3 er i denne rapporten beskrevet med årsak, konsekvens og tiltak, i henhold til krav i forskrift til avhendingsloven. Forskrift til avhendingsloven setter krav til hvordan en tilstandsrapport skal utarbeides og hva som skal undersøkes. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Per dags dato er dette NS 3600:2025.

Rapporten må leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler. Antall TG-2 og 3 forteller i liten grad nok til at det er mulig å få innsikt i boligens faktiske helhetstilstand. Tilstandsgrader forteller kun i hvilken grad funksjonen til den aktuelle bygningsdelen som blir vurdert er ivaretatt, og hvorvidt det er konstatert eller er symptomer på skader. Det kan også være flere avvik som gir en bestemt tilstandsgrad ved samme bygningsdel. Videre kan TG-2 være alt ifra kraftige symptomer på skader til beskjedne forhold som har liten konsekvens, men som er definert som et avvik i NS 3600, da det er forhold som er relevant for en potensiell kjøper å vite om.

Det er i utgangspunktet kun bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven som kontrolleres. Enkelte åpenbare forhold kan likevel bli kommentert. Hvilke bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven kan finnes ved å søke opp denne forskriften på lovdata.no.

Eventuell bod utenfor boligens hoveddel er ikke tilstandsvurdert da denne ligger i fellesareal.

Boder utenfor boenheten i borettslag/sameier er den/de som boenheten disponerte på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Det er normalt borettslag/sameiet som tildeler boder i felles areal. Det betyr at disse kan byttes om på ved behov. F.eks dersom seksjon eller andelseier med funksjonsnedsettelse har større behov for mer egnet bodplassering.

Eventuelle hulltakinger/fuktmålinger som er foretatt på befaringsdagen er stikkprøvebasert. Resultat av fuktmålingen gir en indikasjon på sannsynlig tilstand i lukket konstruksjon. Det er imidlertid ingen garanti for at slik undersøkelse kan utelukke fukt og andre skjulte forhold i lukkede konstruksjoner.

Målinger av skjevheter på gulv på befaringsdagen er stikkprøvebasert ved punktvis måling, utført iht NS 3600. Presisjonsnivået på kontrollen er ikke tilsvarende som krav til utførelse ved måling etter toleranser iht NS 3420, som gjelder før overtakelse av nyoppførte boliger. Det kan derfor forekomme større skjevheter enn det som er målt ved befaringen dersom dette presisjonskontrolleres i ettertid av befaringen.

Eventuelle bygningsdeler som ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke vurdert i denne rapporten, med mindre det er bygningsdeler som ligger i særlig nær tilknytning til den aktuelle boenheten.

Kontroll av eventuelle tegninger begrenser seg i hovedsak til vurdering av romfunksjoner på byggegodkjente plantegninger for selve boligen.

Det var regnvær på befaringsdagen.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet i kjedehus**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

AVVIK: Gå til side

1. Utvendige trapp mangler håndløper på vegg.

KONSEKVENS:

1. Manglende håndløper medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker og økt risiko for fallulykker.

AVVIK:

9. Det er litt kantskade i ene hjørnet på koketopp.

KONSEKVENS:

9. Det er litt økt risiko for kuttskader, men kantskaden er forholdsvis beskjeden.

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I KJEDEHUS



**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

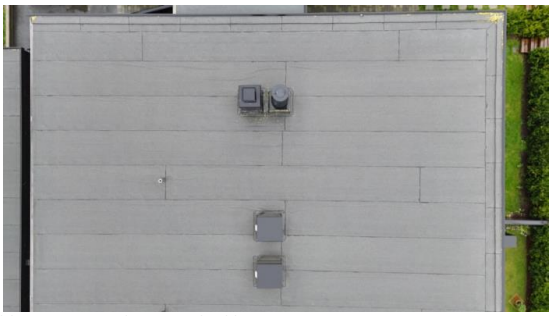
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekking er av asfalt takbelegg. Taktekking er besiktiget med drone av sikkerhetsmessige årsaker.



Bildet viser oversikt over taktekking.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Boligen har takrennesystem av aluminium.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Takkonstruksjon er flatt tak med helning eller pulttak. Konstruksjonen er gjenbygget og tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og at det er registrert luftespalte bak omrammingsbord, samtidig som det ikke er avdekket symptomer på avvik i tak innvendig i boligen.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende kledning.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Ytterdører er hovedytterdør av malt tre og HDF e.l og skyvedør av malt tre med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• 1. Det er en skade på innsiden av dørblad på hovedytterdør.

KONSEKVENS:

1. Avviket er av kosmetisk betydning.

**Konsekvens/tiltak**
• 1. Skaden sparkles og dørblad overmales for å lukke avviket.



Bildet viser skade i dørblad ved hovedytterdør.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong er tekket med asfalt takbelegg og anlagt med fall til integrert inntekket renne med avrenning til sluk. Over takbelegg er det dekke av terrassebord som er opplagt på tilfarere/spikerslag. Rekkverk er av tre.

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Tilstandsrapport

### Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har utvendig trapp med trappevanger og rekkverk av tre og trinn av perforert stål.

**Vurdering av avvik:**

• AVVIK:

1. Utvendige trapp mangler håndløper på vegg.

KONSEKVENS:

1. Manglende håndløper medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker og økt risiko for fallulykker.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. For å lukke avviket etableres håndløpere slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

Parkett på gulv
Malte slette vegger
Malte slette innvendige tak

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

2 relevante rom i hver etasje kontrollert for skjevheter.

Stue/kjøkken og soverom tilliggende bad/vaskerom er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue/kjøkken er over kort målelengde og er 5 mm. Største avvik fra horisontalplanet på soverom er over kort målelengde og er 5 mm.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har stålpipe tilrettelagt for senere påskjøting og installering av ildsted.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har slette innerdører som er formpresset.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Rommet har fliser på vegg i dusjen og malt glassfibervev ellers på vegger. Tak har malt slett overflate.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Lekkasjesikring er ivaretatt med tilstrekkelig nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dørterskel.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall i nedsenket dusjsone. Dette gjelder spesielt en retning ut fra sluk.

KONSEKVENS:

1. Dersom fall ikke er tilstrekkelig vil bruksvann ikke renne effektivt bort. Det kan kunne oppstå vannansamlinger, og badet kan derfor oppleves mindre brukervennlig.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Våtrommet fungerer med fallavviket, men det må påregnes at det kan bli behov for bruk av nal etter bruk av dusj.




Bildet viser retning med lite fall. Falløsning med nedsenket dusjhjørne er forhåndsgodkjent med fall til sluk på 10 mm/m. Ved retningen på bildet er det 2 mm/m.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Tilstandsrapport

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran og malt glassfibervev.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med servant nedfelt i servantskap, speil, vegghengt toalett som er lekkasjesikret med drensspalte, dusjhjørne med glassdører og opplegg/plass for vaskemaskin og kondenstørketrommel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har avtrekk som er mekaniskstyrt og tilknyttet balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilstrømming av tilluft.

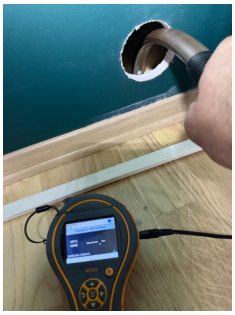
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: < 6 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr.

## KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken har slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper/magnetventil under vask og komfyrvakt med sensor over koketopp.

Integrerte hvitevarer:

- kombinert kjøleskap og frys
- stekeovn
- koketopp
- oppvaskmaskin

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ⚠ Koketopp

**Vurdering av avvik:**

• AVVIK:

9. Det er litt kantskade i ene hjørnet på koketopp.

KONSEKVENS:

9. Det er litt økt risiko for kuttskader, men kantskaden er forholdsvis beskjeden.

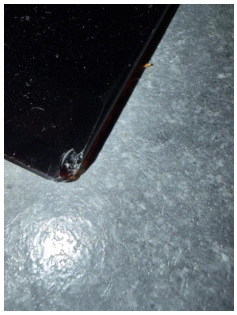
**Konsekvens/tiltak**

• 9. Kanten kan forsegles med elastisk fugemasse eller tilsvarende, slik at den blir mindre skarp.

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Tilstandsrapport



Bildet viser litt kantskade på koketopp.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator. Det er i tillegg avtrekksventil i vegg som er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom med avløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk. Dreneringsrør er funksjonstestet med vann og funnet i orden. Vanninntak med hovedstoppekran og digital vannmåler er lokalisert i samme skap. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er av PP-plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan uansett utføres via sluk, toalett eller andre installasjoner med avløp. Avløp har lufterør som er ført over tak.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er lokalisert i tak på bad/vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

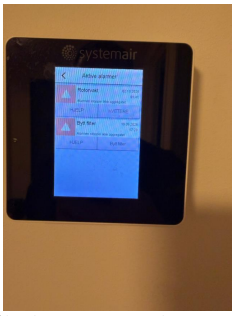
• 4. På befaringsdagen viste det varsel for filterbytte og rotorvakt på betjeningspanel.

KONSEKVENS:

4. Jevnlig filterbytte er nødvendig for at ventilasjonssystemet skal yte optimalt. Varselet for rotor kan tyde på at rotormotor er defekt eller at rotorreim har røket. Når ikke den roterende varmegjennvinneren fungerer, så gjennvinner ikke ventilasjonsaggegatet varme fra avkastluften.

**Konsekvens/tiltak**

• 4. Filter skiftes. Videre anbefales service for å konstatere hvorfor hvorfor det er varsel på rotor.




Bildet viser varsel på filterbytte og rotorvakt.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert på bad/vaskerom med sluk og tettesjikt på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap har jordfeilautomater og er lokalisert i entre/gang.

FREMVISTE SAMSVARSERKLÆRINGER:
2023 - nyinstallasjon ved byggeår (dokumentet er signert i 2023)
2026 - Splittet kurs og montert nytt separat stikk til tørketeommel.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• AVVIK:

1. Utvendige trapp mangler håndløper på vegg.

KONSEKVENS:

1. Manglende håndløper medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker og økt risiko for fallulykker.

• AVVIK:

9. Det er litt kantskade i ene hjørnet på koketopp.

KONSEKVENS:

9. Det er litt økt risiko for kuttskader, men kantskaden er forholdsvis beskjeden.

**Konsekvens/tiltak**
• 1. For å lukke avviket etableres håndløpere slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.
• 9. Kanten kan forsegles med elastisk fugemasse eller tilsvarende, slik at den blir mindre skarp.

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# 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

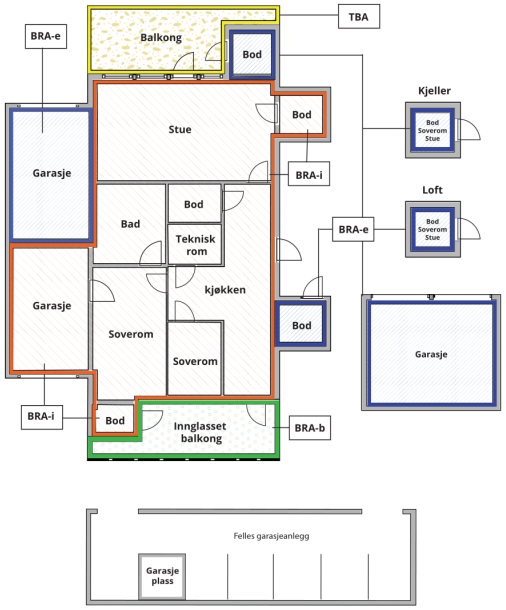
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Arealer

## Leilighet i kjedehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 65 | | | 65 | 13 |
| Andre etasjer | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **65** | **5** | | | **13** |
| **SUM BRA** | **70** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Bad/vaskerom, entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom | | |
| Andre etasjer | | Bod i felles bodbygning | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2026 - Splittet kurs og montert nytt separat stikk til tørketeommel. Det er fremvist samsvarserklæring.

# Vedlegg: Takstrapport



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.10.2026 | Espen Knutsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1120 KLEPP | 18 | 493 | | 9 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tjøttamarka 15

**Hjemmelshaver**
Time Ole Garborg

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 05.10.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tegninger | 04.10.2026 | Datert: 07.01.19 | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Ferdigattest | 04.10.2026 | Datert: 25.06.20<br>Omsøkt: 2019 | Gjennomgått | 1 | Nei |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tjøttamarka 15 , 4341 BRYNE
Gnr 18 - Bnr 493
1120 KLEPP

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### PERSONVERN

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmøte Sameiet Tjøttatunet B3B1 i Klepp kommune.
Sameiet består av 12 enheter, med organisasjonsnr. 924990481

Styret har i denne perioden bestått av:
**Styreleder** Morten Kvernstrøm
**Styremedlem** Anne Tone Obrestad
**Styremedlem** Synne Prestegård
**Styremedlem** Emilie Hauge Maisland

**Styrets arbeid i perioden:**
Årsmøtet ble gjennomført i Orangeriet. Her var det bra oppmøte. Det ble valgt ny styreleder og ny vara.

**Dugnader**
I 2025 hadde vi en dugnad 10. mai .I mai ble det gjort luking, kosting, sprøyting av grønske kverk, vasking rundt vinduer og på fyll av jord/ gjødsel på felles plener.

Planen var egentlig å ha en til dugnad 16.august, denne ble avlyst av styret. Planen var egentlig luking, kosting, sprøyte grøskekverk og maling rundt vinduer. Styret syntes ikkje det var nødvendig å male rundt vinduer som var planlagt. Vinduene ser fine ut og viser ikkje tegn til slitasje.

**Maling**
Alle som ikkje hadde malt den brune veggen på sin terrasse fikk i oppgave å male den. Dette ble gjort i 10 av 12 enheter. Den ene ble det ikkje gjort pga flytting og overtakelse av leiligheten. Den andre ble malt men ble malt med feil farge. Denne ble malt med svart. Styret snakket med monter å fant ut at det beste var å ikkje gjøre noe nå. Men male brun neste gang det skal males.

**Filter til ventilasjon**
Styret har lagt inn felles bestilling av filter hos Filtermanager.no. Nye filter vil komme 01.11 hvert år fremover.

**Hilsen**
Styret

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Regnskap Sameiet Tjøttatunet B3B1
## Jan 2025-Des. 2025

| | | | Jan-des 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter:** | Fellekostnadinntekt | | 144 000,00 | |
| | Inntekt salg | | 2 000,00 | |
| | Dugnad ikke møtt | | 0,00 | |
| | Inntekt ved avslutning av fastrente kontoer. | | 239,48 | |
| | Kontoregulering for betaling av regninger | | 20 000,00 | |
| | **Sum inntekter** | | **166 239,38** | |
| **Utgifter:** | | | | |
| | Forretningsførerhonorar | | 8 000,00 | |
| | Bank gebyr | | 570,00 | |
| | Forsikring | | 34 861,00 | |
| | Styrehonorar | | **8 000,00** | |
| | Vedlikehold | | **19 989,13** | investering, ladere, maling, filter |
| | Kontoregulering til bedre r | | 93 000,00 | Overført til bedre rente |
| | Huseierne kontingent | | 2 200,00 | |
| | **Sum utgifter** | | **166 620,13** | |
| | Driftsresultat: | | | |
| | | Inntekter | 166 239,38 | |
| | | Utgifter | 166 620,13 | |
| | | **Sum** | ***-380,62** | |
| | Beholdning 31.12.25 | | | |
| | | Bank brukskonto 010125 | 22 779,86 | |
| | | **Underskudd** | **380,62** | |
| | | **Renter sparekonto** | **5 025,35** | |
| | | **Innskudd spare/vedl. Konto** | **228 873,48** | |
| | | **Sum** | **256 298,07** | |
| | Beholdning 31.12.25 | | | |
| | | Bank | 256 298,07 | |
| | | **Sum** | **256298,07** | |

Bryne dato: 100326

Anne-Tone Obrestad

Anne-Tone Obrestad

Morten Kvernstrøm

Morten Kvernstrøm

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Budsjett
2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inntekter:** | Fellekostnadinntekt | 144 000,00 | |
| | Renter | 5 000,00 | |
| | **Sum inntekter** | **149 000,00** | |
| | | | |
| **Utgifter:** | | | |
| | Forretningsførerhonorar | 8 000,00 | |
| | Bank gebyr | 561,50 | |
| | Forsikring | 35 000,00 | |
| | Vedlikehold | 10 000,00 | inkl. filter |
| | Styrehonorar | **8 000,00** | |
| | Utgifter felleskost | **3 000,00** | |
| | Beising | 5 000,00 | |
| | Kontingent vellaget | 6 000,00 | |
| | Huseierne kontingent | 2 200,00 | |
| | **Sum utgifter** | **77 761,50** | |
| | | | |
| | Overskudd | 71238,5 | |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Referat fra årsmøte i sameiet Tjøttatunet B3B1

Tid: 14.04.26 kl. 19:00
Sted: Orangeriet i Soleglad
Tilstede: 19, 17, 9, 3, 13, 7, 11, 23
Referent: Synne Prestegård Lende

**Agenda:**

- Godkjenning av innkalling - godkjent
- Gjennomgang og godkjenning av årsmelding, regnskap og budsjett - godkjent

**Saker:**

1. Godkjenning av innkalling
2. Årsmelding
3. Regnskap
    - Bra økonomi
    - 256 289kr på konto per 31.12.25
    - Utgifter i 2025: 166 620kr (93 000 av disse er overført til konto med bedre renter, resten er brukt på forsikring og maling ++)
    - Inntekter i 2025: 166 239 kr.
4. Budsjett
    - Fortsetter med 1000kr i måneden ett år til, så ser vi litt om den må økes.
5. Handlingsplan
    - Dugnader
        - Må opp på taket - spyle i renner og sjekke + bodene
        - Soping, luking, sjekke renner, grønskekverk
        - To dugnader i året, den første før 17.mai.
        - **Neste dugnad: Lørdag 9.mai, klokka 10:00 - 12:00. De som ikke kan delta, må ta ansvar for å gjøre litt selv.**
        - Neste i august - bestemmer dato på facebook
    - Valg av styremedlem
        - Joakim Pedersen går inn for Synne Prestegård Lende
    - Lage vedlikeholdsplan
        - Anders lager dette.
    - Maling som gjenstår
        - Vindskei på bodene - tar dette på neste dugnad
        - Mangler å male i en leilighet - dette gjøres i sommer
        - En leilighet malte feil farge - dette ventes med til alt skal males neste gang
6. Signeringsskjema

- Mange klarer dette innen tidsfristen, men vi må bli flinkere.

7. Innkommende forslag
   - Sende mail til det Tjøtta Gard Vellag - parkeringen må være med og måking ved snø
   - Skade på bod?
   - Spleise på jord til hekkene - nei. Vi tar det som er felles på bugnad, om det er noe igjen får folk dette. Ellers ordner alle sine egne plener og bed, dette er privat og ikke sameiet sitt ansvar.
   - Felles bod til spader og div?
   - Plenklypper - vedlikehold - tas på dugnad.
   - Lekkasje i bod oppe i taket - alle må sjekke!
     - finne ut hvor mange dette gjelder, prøve med forsikring først, egenandel? Dekkes det av sameiet?

Brønnøysund 180426

Anne Tone Obrestad

Morten Kvernstrøm

# Vedlegg: ordensregler Tjøtamarka

## Standard ordensregler for Tjøttamarka sameie.

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

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

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

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

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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

Søppelcontainerne er merket med hva som skal kastes hvor og dette må følges.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Det er ikke lov å gå på taket til leilighetene.

**5. Kjøring og parkering**
Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

**6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

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

**7. Brannvern**

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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

Søppelcontainerne er merket med hva som skal kastes hvor og dette må følges.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Det er ikke lov å gå på taket til leilighetene.

**5. Kjøring og parkering**
Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

**6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

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

**7. Brannvern**

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

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

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

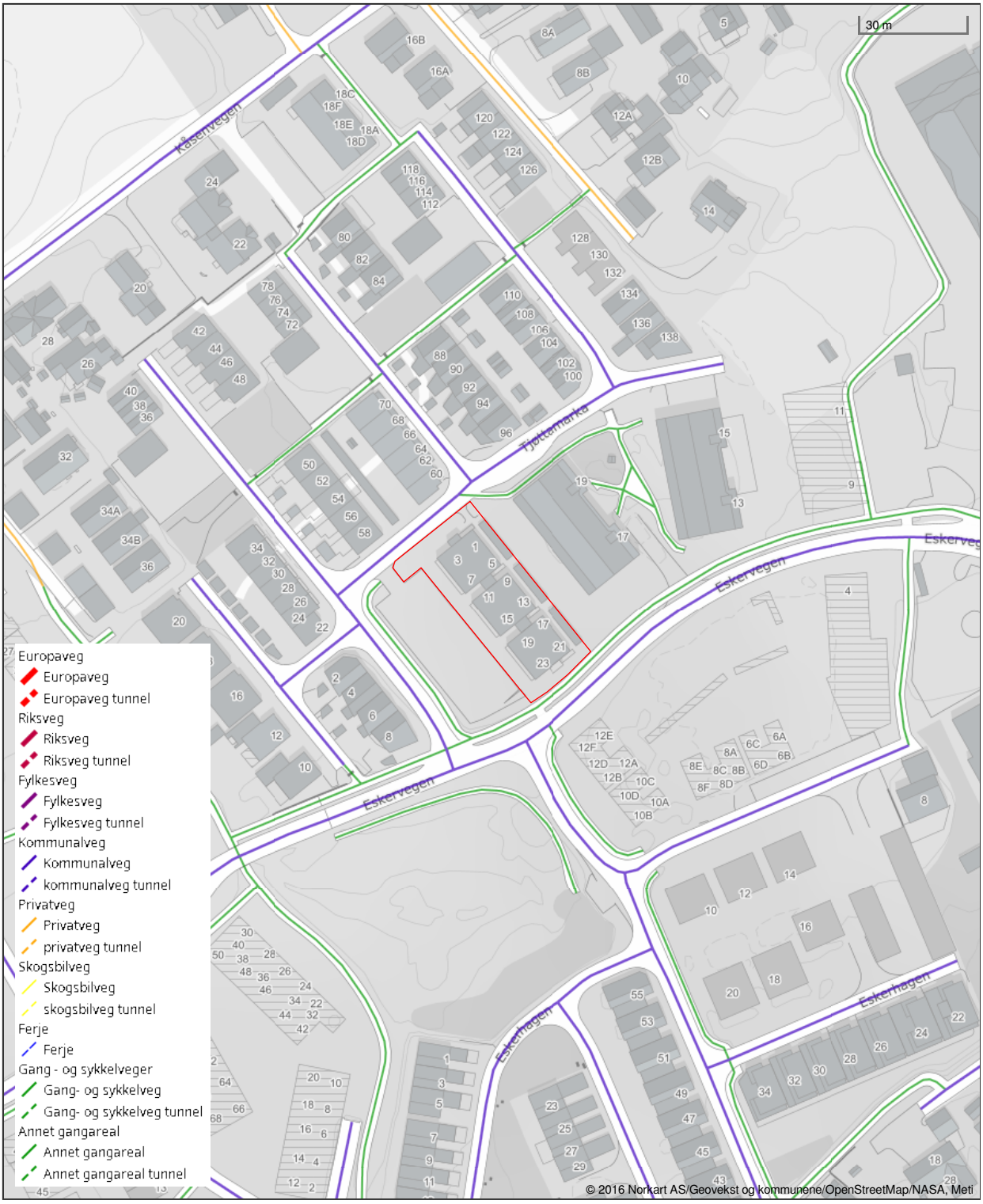
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 25.09.2026

## Vegstatuskart for eiendom 1120 - 18/493//

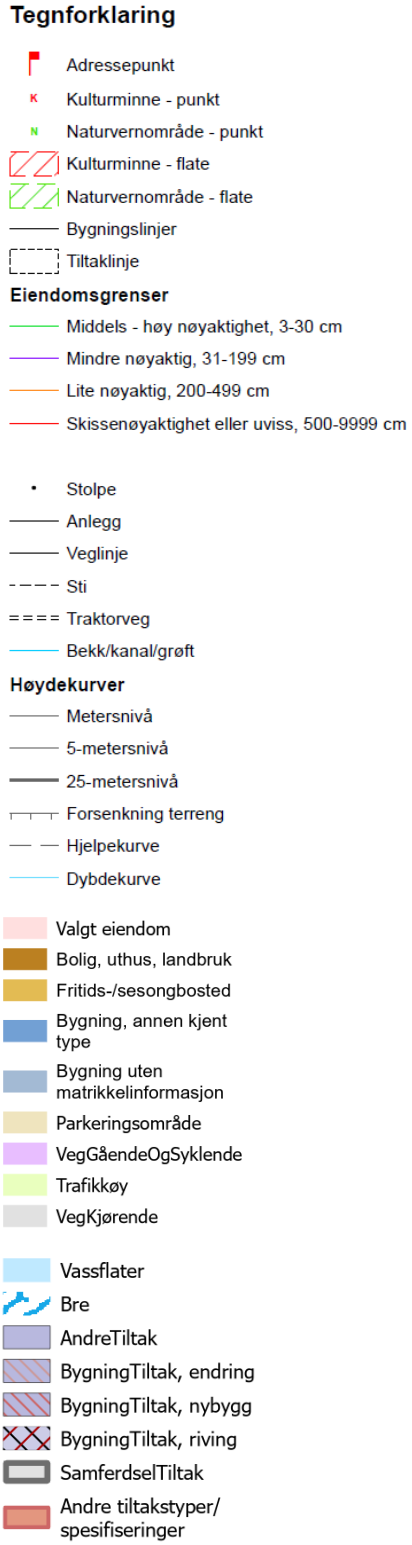



*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 18, Bruksnr 493, Seksjonsnr 9 | **Kommune:** | 1120 | Klepp |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Tjøttamarka 15, gatenr 8218 | **Grunnkrets:** | 401 | Tjøtta |
| (fra bruksenhet) | 4341 Bryne | **Valgkrets:** | 1 | Klepp |
| Oppdatert: | 21.06.2019 | **Kirkesogn:** | 6030801 | Klepp |
| | | **Tettsted:** | 4591 | Bryne |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 23.03.2020 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 70/840 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 1 306,3 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 verning / 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | Forretning: | 18.02.2020 | Etablert/Endret | 1120/18/493 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 17.03.2020 | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/2 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/3 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/4 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/5 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/6 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/7 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/8 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/9 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/10 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/11 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1120/18/493/0/12 | 0,0 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Kjede/atriumhus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tjøttamarka 15 | Bolig | 65,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 194,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 260,0 | Igangset.till.: | 26.06.2019 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 26.06.2020 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 260,0 | Midl. brukstil.: | 02.04.2020 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 4 |
| Bygningsnr: | 300795693 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 2 | | 130,0 | | 130,0 | | 194,0 | | 194,0 |
| H02 | 2 | | 130,0 | | 130,0 | | 194,0 | | 194,0 |

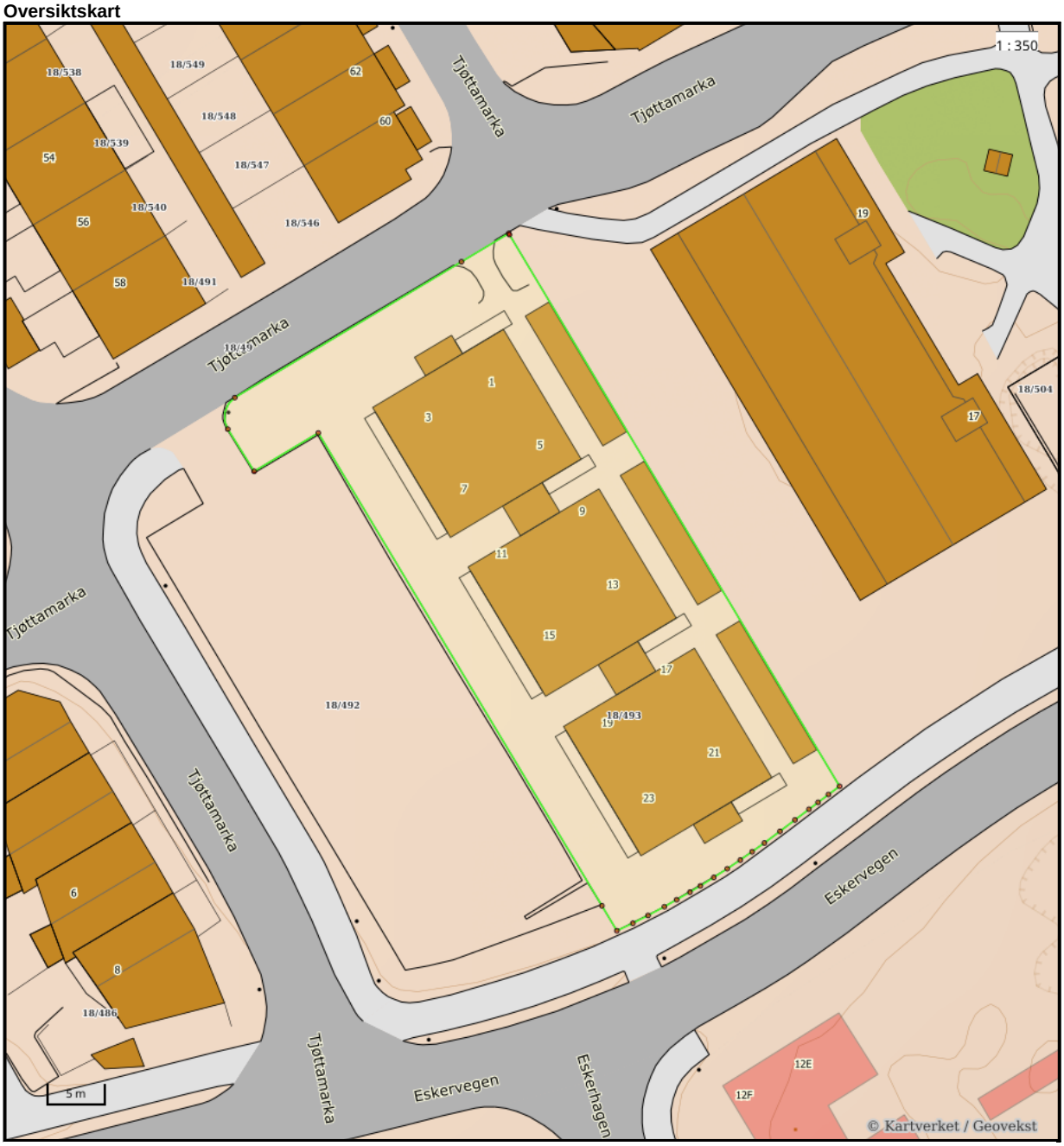
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

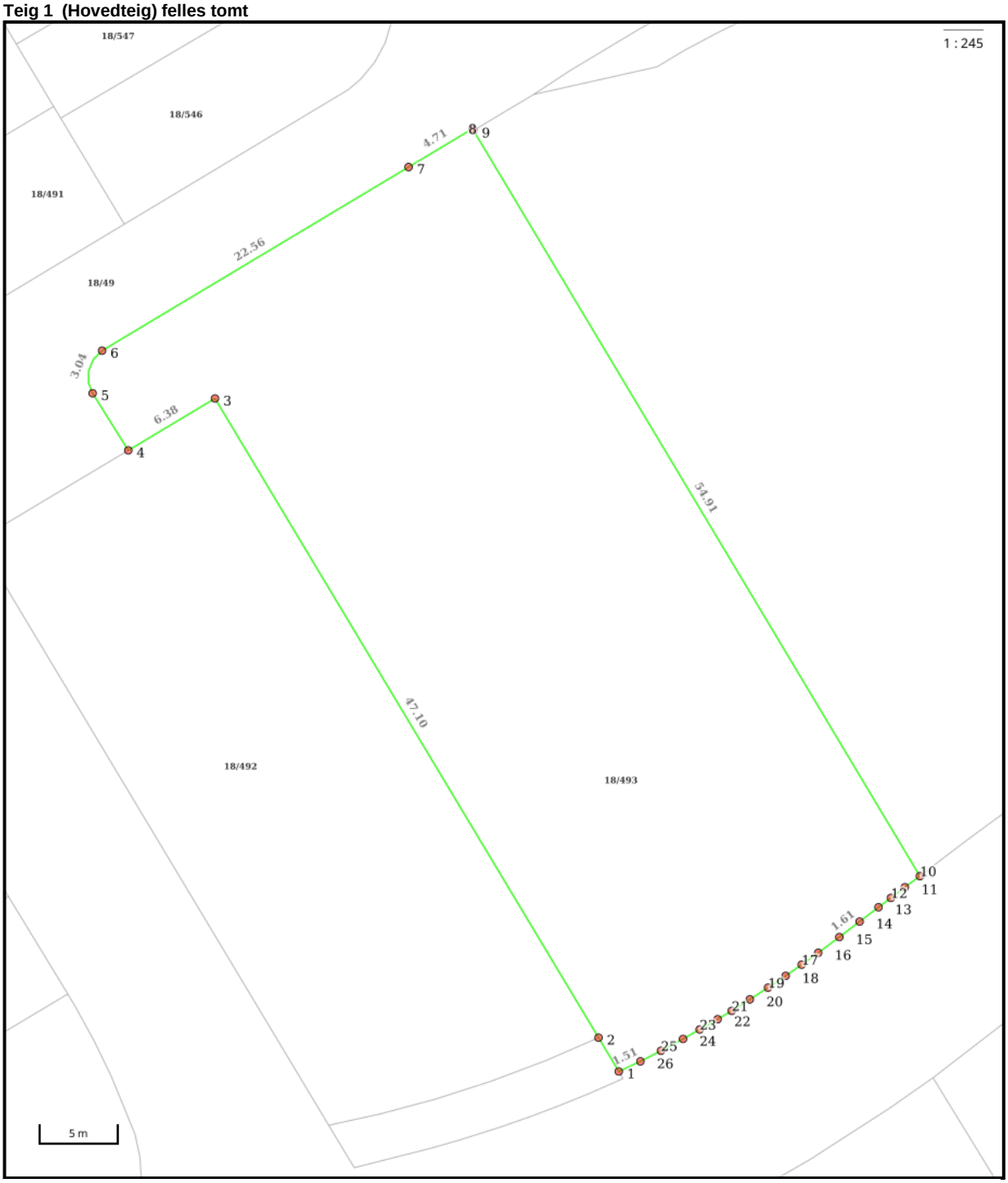
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 306,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 516 175,90 | 305 170,14 | 2,48m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 516 177,90 | 305 168,67 | 47,10m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 516 215,96 | 305 140,93 | 6,38m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 516 212,20 | 305 135,77 | 4,26m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 516 215,60 | 305 133,21 | 3,04m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 2,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 516 218,33 | 305 133,56 | 22,56m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 516 231,62 | 305 151,79 | 4,71m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 516 234,40 | 305 155,59 | 0,12m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 516 234,30 | 305 155,66 | 54,91m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Mur | Nei | Murhjørne |
| 10 | 6 516 189,89 | 305 187,96 | 1,17m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 516 189,11 | 305 187,08 | 1,11m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 516 188,36 | 305 186,26 | 0,98m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 516 187,70 | 305 185,54 | 1,50m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 516 186,69 | 305 184,43 | 1,61m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 516 185,60 | 305 183,24 | 1,66m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 516 184,49 | 305 182,00 | 1,30m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 516 183,65 | 305 181,03 | 1,22m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 516 182,86 | 305 180,09 | 1,36m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 516 182,01 | 305 179,04 | 1,36m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 516 181,17 | 305 177,97 | 1,35m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 516 180,35 | 305 176,89 | 1,04m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 516 179,74 | 305 176,05 | 1,30m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 516 178,99 | 305 174,98 | 1,21m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 516 178,30 | 305 173,99 | 1,57m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 516 177,43 | 305 172,67 | 1,46m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 516 176,65 | 305 171,44 | 1,51m | Tatt fra plan | 10 | | 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

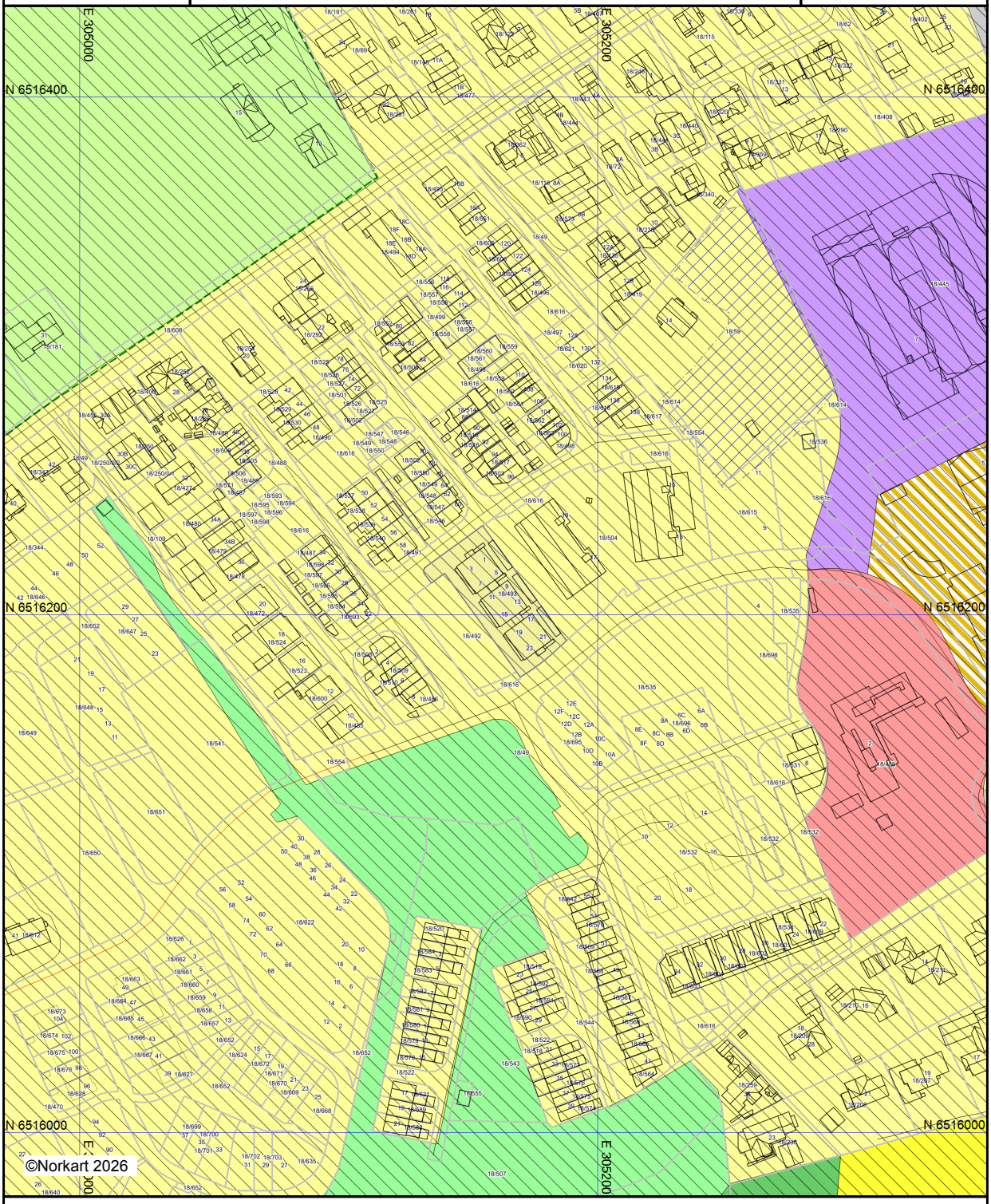
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 18/493/0/9
Adresse: Tjøttamarka 15
Dato: 25.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

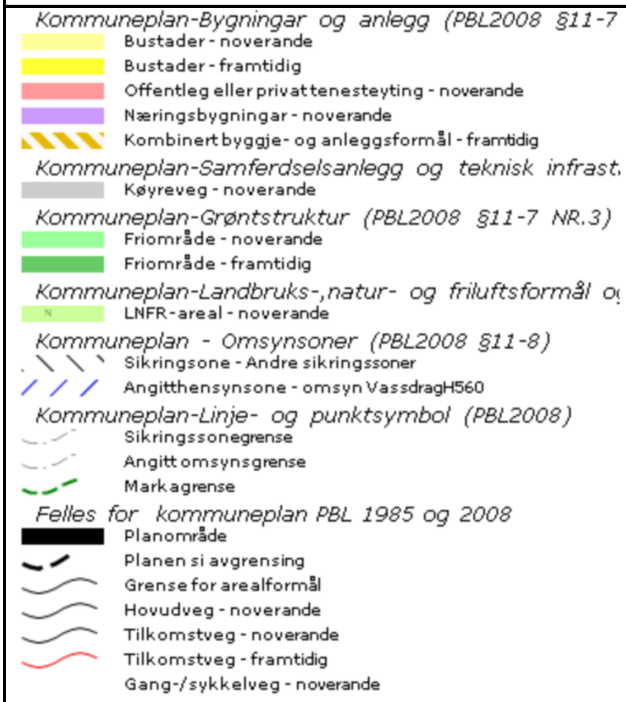
UTM-32




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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Tegnforklaring**



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

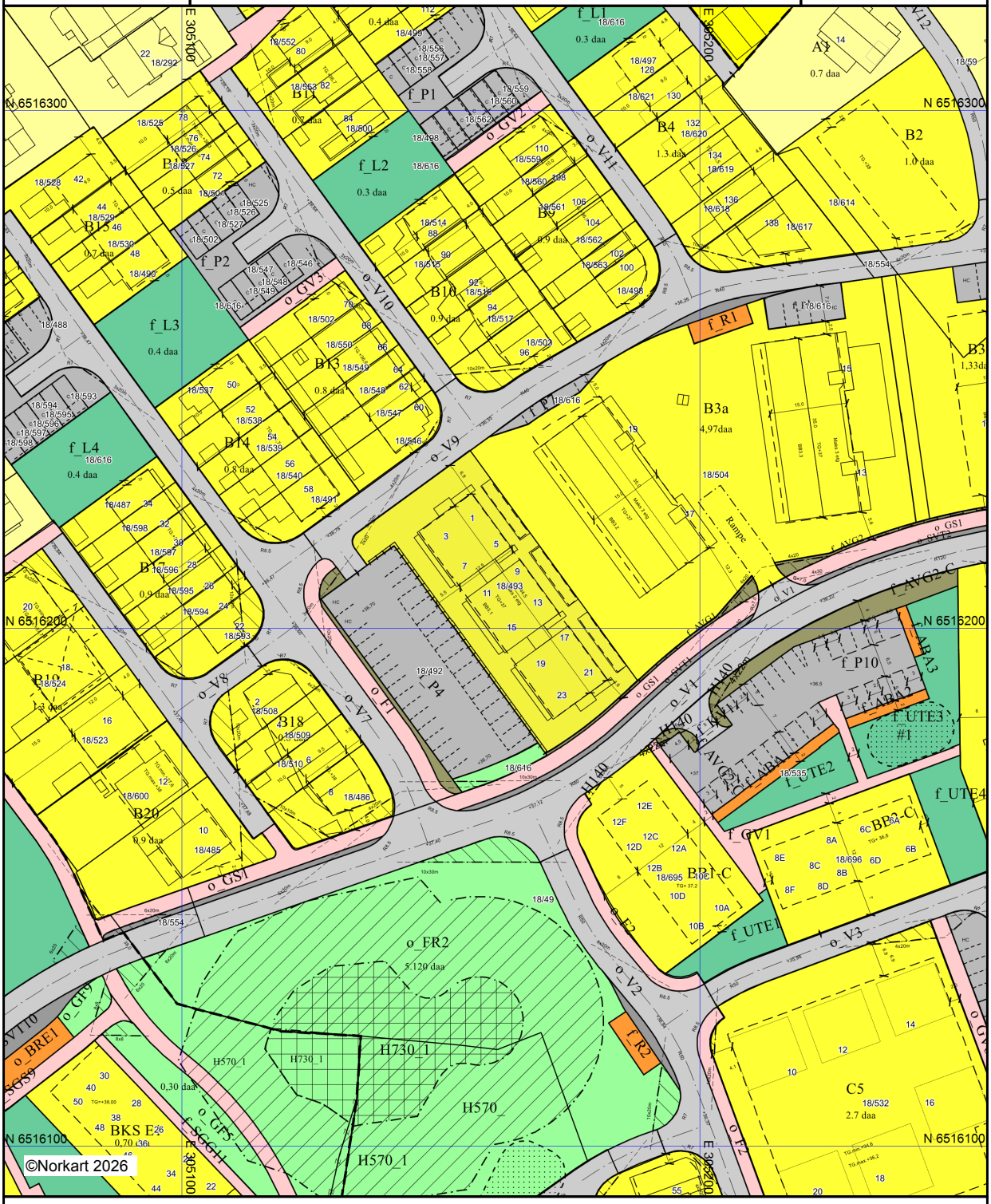
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 18/493/0/9
Adresse: Tjøttamarka 15
Dato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Tegnforklaring**

*Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd*
Område for bustader med tilhøyrande anlegg
*Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.*
Område for jord- og skogbruk
*Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985*
Kjøreveg
Anna veggrunn
Gang-/sykkelveg
*Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le*
Parkbelte i industristrok
*Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd*
Felles avkjørsel
*Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-*
Bustader - frittliggjande småhus
Bustader - konsentrert småhus
Bustader - blokker
Barnehage
Andre typar bygningar og anlegg
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Uteopphaldsareal
Leikeplass
*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*
Veg
Køyreveg
Fortau
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Annan veggrunn - tekniske anlegg
Annan veggrunn - grøntareal
Parkering
Parkeringsplassar
*Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3*
Grøntstruktur
Friområde
*Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)*
Sikringsone - Frisikt
Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
Bandlegging etter lov om kulturminne
*Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)*
Føresegnsområde
*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008*
Sikringssonegrense
Angittomsyngrense
Bandleggingsgrense noverande
Føresegnsgrense
Regulert høgde
*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008*
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eigedomsgrense som skal opphevast
Byggjegrense
Bygningar som skal fjernast
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Regulert støyskjerm
Regulert støttemur
Målelinje/avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift breidde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøgde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TJØTTA B27 OG B29 - PLANID 6270

Revidert: 01.06.2023 sak 23/00741 – Endring felt C1
Revidert: 26.05.2023 sak 23/01295 – Endring ved Gjærsmyrvegen, leikeplass, gang- og sykkelveg og avkøyrsel
Revidert: 13.09.2022 sak 41/22 – Endring områderegulering Tjøtta B27 og B29 – oppheve krav om stenging av Kåsenvegen
Revidert: 22.9.2020 sak 52/20 - Endring av felt B3, plan og bestemmelsar
Revidert: 13.8.2019 sak 79/19 - Endring av felt B19 og B20, plan og bestemmelsar
Revidert: 15.1.2019 sak 3/19 - Endring av bestemmelsar
Dato for godkjenningsvedtak: 15.12.2014

## § 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)**

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)**

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg / gangareal
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplass

**GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3. ledd)**

- Grøntstruktur
- Friområde

**HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)**

- Frisikt
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging - kulturminner

**BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl. § 12-7)**

- Krav om nærmere undersøkelser-overvåkning og klargjøring av virkninger

## § 2.0 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Krav til detaljplaner

Før utbygging tillates innenfor felt Bl, El, E2 og E3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hvert enkelt felt. Hvis delfelt AS skal bygges ut til annet enn frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for dette delfeltet. Planene skal utarbeides i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer og skal fastlegge arealbruk, bygge- og fellesområder og høyder.

### § 2.2 Søknad

Som grunnlag for søknad skal det foreligge godkjent teknisk plan og formingsrettleder for felt B-D.

- Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere offentlige veier, fortau, *gl*s• veier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen skal legge til rette for fordrøyning av overflatevann innen planområdet. Fartsregulerende tiltak skal vises i plan.
- Teknisk plan for utearealer (utornhusplan) som skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet og forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, belysning, beplantning, møblering og arealer for lek og opphold, parkering, og avkjørsler til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Boligers sideterreng innenfor egen tomt skal tilpasses nytt terreng og vises i søknad. Bebyggelsen skal forholde seg til uteområdene som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- Formingsrettlederen skal gi retningslinjer for bygningenes form, materialbruk og farger samt utstyr og elementer i de ubebygde områdene, både private, felles og offentlige.
- Formingsrettleder og tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og teknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune før rammesøknad gis.

### § 2.3 Kulturminner

Det skal være kjent for de som utfører arbeid i området at det ikke må foretas fysiske inngrep i områdene som omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø og båndlegging kulturminner uten at det er avklart med Rogaland fylkeskommune.

Dersom det under arbeid i marka oppdages spor eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi, skal arbeidet umiddelbart stanses og opphøre inntil funnet er forelagt kulturvernmyndighet og videre arbeider klarert.

### § 2.4 Energi

Før anleggsstart for området kan godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativenergi være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

### § 2.5 Lek og opphold

Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle aldersgrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Lekeplassen skal være godkjent av kommunen før opparbeidelse.

I boligområdene skal det være gode gangforbindelser til grønnstruktur og lekeplasser. Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold.

### § 2.6 Universell utforming

Prinsipp for tilgjengelig bolig skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Det vil si at samferdselsanlegg, grønnstrukturer, gangstier og andre fellesarealer blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

For delområdene B-E stilles det krav om at 15 prosent av eneboliger, rekkehus og fire-mannsboliger skal utformes som forberedt for universell utforming iht. NS 11001-2 (eller en tilsvarende nyere standard). I tillegg stilles det krav om at 35 prosent av eneboliger, rekkehus og fire-mannsboliger skal utformes som tilgjengelige boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.

Disse boligenes plassering skal fastlegges i detaljregulering for felt El - E3. For feltene B, C og D er det stilt krav om hvor mange boenheter som skal opparbeides som tilgjengelige boliger for hvert delfelt under§ 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3.

Minimum 5 % av parkeringsplasser i fellesanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

### § 2.7 Støy

Retningslinjer T-1442 for behandling av støy i arealplaner legges til grunn for tiltak i området. Ved detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljert støyrapport. I plankartet er det regulert støyskjermer i B3 og Cl. Det tillates mindre endring i plassering og lengde på nevnte støyskjermer. Endelig plassering og høyder av støyskjermer skal dokumenteres ved rammesøknad.

### § 2.8 Parkering

Innenfor planområdet skal det legges til rette for at:

- Eneboliger og rekkehus skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.
- Firemannsboliger og leiligheter skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplasser. For felt C1 kan det etableres maksimum 1,3 biloppstillingsplasser per bolig.
- Minimum 3 sykkelparkering per boenhet.

### § 2.9 Plassering av bygg

Der byggegrenser ikke er vist, er denne sammenfallende med tomtegrensen. Topp tak skal måles fra topp gulv i nederste boligetasje. Høydeplassering av bygg og veier kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse for best mulig terrengtilpasning.

### § 2.1O Tekniske anlegg

Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner og tekniske anlegg kan plasseres i offentlig areal, uteoppholdsareal og friområder.

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset bebyggelsen og terrenget.

### § 2.11 Håndtering av overvann

Det skal for området som helhet og for det enkelte delfelt vurderes tiltak for lokal overvannshåndtering evt. som en kombinasjon av åpen og lukket løsning. Planer skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Klepp kommune.

Tiltak for fordrøyning kan legges inn i regulerte friområder.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)-OMRÅDEPLAN

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for felt A og D.

### § 3.1 Boligbebyggelse - frittliggende boligbebyggelse (Felt A1-A8)

Områder regulert til frittliggende boligbebyggelse omfatter eksisterende boliger. Området er inndelt i tomtegrenser, og det tillates en bolig per tomt. Dersom en ønsker å legge til rette for flere boliger stilles det krav om detaljreguleringsplan.

### § 3.2 Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse (Felt E1-E3)

Boligtetthet og byggehøyder skal endelig bestemmes i detaljreguleringsplan. Det tillates tettheter i henhold til tabell under.

| Delfelt | Areal (daa) | Boliger/ dekar | Min. antall boenheter | Maks. antall boenheter |
|---|---|---|---|---|
| El | 15,7 | 3 - 5 | 47 | 79 |
| E2 | 10,3 | 3-5 | 31 | 52 |
| E3 | 24,1 | 3-5 | 72 | 121 |
| **Sum** | **50,8** | **3-5** | **150** | **252** |

#### § 3.2.1 Atkomstforhold

Delfelt El og E3 skal ha adkomst fra o_Vl .

Delfelt E2 tillates med kjøreatkomst fra o_V19.

Delfelt El og E3 kan få adkomst fra o_Vl9 i en midlertidig periode, men det tillates en maksimal belastning fra El, E2 og E3 på 52 boenheter.

### § 3.3 Lekeplasser (kvartalslekeplasser)

Kvartalslekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

- o_KL1 - kvartalslek
- o_KL2 - kvartalslek. Plasseringen av o_KL2 kan endres når felt El og E3 detaljreguleres, dersom det kan dokumenteres bedre plassering.
- o _KL3 - kvartalslek og ballplass.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd) - DETALJPLAN

Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder for felt B, C og D.

### § 4.1 Fellesbestemmelser for felt B, C og D - DETALJPLAN

#### § 4.1.1 Utnyttelse

Oppgitt maks BRA for boenhetene er eksklusive carport/garasje, utvendige boder, terrasse/balkonger og biloppstillingsplasser.

#### § 4.1.2 Utforming

Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming. Det vil si at alle boliger innen ett delfelt skal ha felles takløsning, lik taktekking, lik hovedkledning og vinduer (eks. stående kledning).

Underordnede bygningselementer som carport/garasjer, boder, levegger, terrasser, rekkverk og skjermvegger skal samsvare med boligens utforming.

Det skal søkes om samlet byggetillatelse for hvert delfelt. Søknaden skal vise carport/garasje med eventuell takterrasse, bod, levegger og søknadspliktige terrasser sammen med boligen, selv om disse ikke føres opp samtidig. Det kan tillates takterrasse på steder hvor dette synes

formålstjenelig, og ikke er til stor sjenanse for naboer. En konkret vurdering vil bli foretatt av byggesaksavdelingen i hvert enkelt tilfelle.

Levegger kan settes i grense og skal være like innenfor de respektive delfeltene. Maks høyde for levegger er 1,8 meter.

Takutstikk fra bolig tillates inntil 0,4 meter over naboeiendom (innenfor planområdet).

Balkonger, trapper og trapperom/heisrom kan overskride byggegrense med inntil 1.8 m, så fremt det ikke kommer i konflikt med avstandskrav til kjøreveg og siktsone.

### § 4.1.3 Carport/garasje, sportsbod

Carport/garasje og sportsbod tillates oppført utenfor byggegrensen dersom ikke annet er spesifisert under bestemmelsene for det gjeldende delfelt.

Der garasje plasseres vinkelrett på offentlig vei, skal det være en avstand på min 5 meter.

For carport/garasje tillates en avstand på min 2 meter dersom vegger avsluttes min. 5 m fra vei.

Parallelt med vei skal avstanden mellom carport/garasje og gangvei være minimum 1 meter.

Maks høyde på carport/garasje skal ikke overskride høyde på 1 etasje i bolig. Rekkverk og eventuell takterrasse på carport/garasje kan overskride denne høyden med opptil 1 m.

Felles carporter/garasjer skal gis en åpen løsning uten skillevegger mellom hver plass.

Det tillates sportsboder på inntil 10 $m^2$ BRA per tomt. Sportsboden kan integreres i carport/garasje eller som en aktiv del av boligkonseptet. Henger sportsboden sammen med carport/garasje, kan boden ha samme høyde som denne.

### § 4.1.4 Byggehøyder

Mønehøyder og gesimshøyder regnes fra topp gulv 1. etasje der ikke annet er oppgitt. Det betyr at alle parkeringsanlegg, eventuelle sokkeletasjer og lignende kommer utenom. Høydene kan justeres med inntil +/- 0,5 m for tilpasning til tekniske planer.

For bebyggelse type 1 gjelder følgende byggehøyder:

- For saltaksløsning er maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 9,5 m.
- For flatt tak er maks høyde 7 m.
- For pulttak er maks laveste gesims 6,5 m og maks høyeste gesims 8,5 m.

For bebyggelse type 2 gjelder følgende byggehøyder:

- For flatt tak er maks høyde 13 m.

For bebyggelse type 3 gjelder følgende byggehøyder.

- For flatt tak er maks høyde 10 m.

## § 4.2 Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse (felt B, C og D)

### § 4.2.1 - Felt B1 – B19

| Felt | Type bolig | Antall enheter | Maks BRA (m2) | Bebyggelses-type* | Krav tilgjengelig bolig (antall enheter) | Krav forberedt for tilgjengelig bolig. (antall enheter) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bl | Enebolig i rekke | 6 | 840 m² | 1 | 6 | |
| B2 | Firemannsbolig | 4 | 315 m² | 1 | 2 | 2 |
| B3 | Leiligheter og firemannsboliger | L: 51<br>Firemannsb.: 12 | 6300m²<br>+960 m² | L: 2<br>Firemanns: 1 | L: 51<br>Firemannsb: 6 | 6 |
| B4 | Rekkehus | 4- 6 | 784 m² | 1 | | 3 |
| B5 | Rekkehus | 4 | 532 m² | 1 | | |
| B6 | Enebolig | 2 | 520 m² | 1 | 2 | |
| B7 | Firemannsbolig | 6 | 480 m² | 1 | 3 | |
| B8 | Rekkehus | 2-4 | 338 m² | 1 | | |
| B9 | Rekkehus | 5-7 | 756 m² | 1 | | |
| Bl0 | Rekkehus | 5 | 656 m² | 1 | | |
| Bl 1 | Rekkehus | 3-4 | 482 m² | 1 | | |
| Bl2 | Rekkehus | 2-4 | 338 m² | 1 | | |
| Bl3 | Rekkehus | 4-6 | 660 m² | 1 | | |
| Bl4 | Rekkehus | 4-5 | 604 m² | 1 | | |
| B15 | Rekkehus | 4 | 470 m² | 1 | | |
| Bl6 | Rekkehus | 2-3 | 282 m² | 1 | | |
| Bl 7 | Rekkehus | 5-7 | 706 m² | 1 | | |
| B18 | Rekkehus | 4 | 542 m² | 1 | | |
| Bl9 | Enebolig i rekke | 3 | 560 m² | 1 | 4 | |
| B20 | Enebolig i rekke | 2 | 280 m² | | 2 | |
| **Sum** | | **140-149** | | | **75** | 9 |

* Det vises til bebyggelsestyper angitt i § 4.1.4

I forbindelse med delfelt Bl skal det legges til rette for gang- og sykkelforbindelse fra V12 til regulert g/s-vei som går parallelt med gnr. 18 bnr. 445. Nevnte gang/sykkel forbindelse skal ikke berøre hensynssone H730_2.

Felt B3 består av delfelt B3a og B3b i plankartet. Det tillates ulik utbyggingstakt for delfelt B3a og B3b. Delfelt B3b og f_P9 kan beholdes som eksisterende situasjon eller bygges ut/etableres på et senere tidspunkt. I forbindelse med detaljering av delfelt B3a skal det etableres offentlig gangforbindelse fra f_P4 til f_R1. Innenfor bestemmelsesområde i B3a tillates det etablert rampe ned til parkering under bakken.

Vertikalnivå 1 (parkeringskjeller) er delt inn i to delfelt, f_SPAa og f_SPAb. Det tillates ulik utbyggingstakt for disse feltene og F_SPAa skal bygges ut samtidig med delfelt B3a og f_SPAb kan etableres på et senere tidspunkt, knyttet opp mot utbyggingen av delfelt B3b.

Det skal etableres to sandlekeplasser innenfor felt B3. Sandlekeplassene skal være minimum 150 m2 og skal plasseres slik at de har minimum 50 prosent sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. I tillegg skal lekeplassene har tilfredsstillende støyforhold.

I felt B3 skal det opparbeides en støyskjerm innenfor annen veggrunn f_AVG1 og f_AVG2. Krav til etablering av støyskjerm er knyttet til rekkefølgebestemmelser i detaljregulering for Tjøtta B29 basert på støyrapport.

Boliger forberedt for tilgjengelig bolig skal tilrettelegges for løfteplattform for senere montering på utsiden av bolig. Boligene skal ha samme tilgjengelighet som boliger i 1. etasje etter montering av løfteplattform.

### § 4.2.2 - Felt C1 - C6

| Felt | Type bolig | Antall | Maks BRA ($m^2$) | Bebyggelses-type* | Krav tilgjengelig bolig (antall enheter) | Krav forberedt for tilgjengelig bolig. (antall enheter) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cl | Leiligheter | 46 - 48 | 5300 $m^2$ | 2 | 36 | |
| C2 | Enebolig | 1 | 150 $m^2$ | 1 | 1 | |
| C3 | Enebolig i rekke | 2 | 280 $m^2$ | 1 | 2 | |
| C4 | Enebolig i rekke | 5 | 700 $m^2$ | 1 | 5 | |
| es | Firemannsbolig | 24 | 1920 $m^2$ | 1 | 12 | 12 |
| C6 | Enebolig i rekke | 8 | 1120 $m^2$ | 1 | 3 | |
| **SUM** | | **86 - 88** | | | **59** | **12** |

* Det vises til bebyggelsestyper angitt i § 4.1.4

C1
C1 skal utbygges som vist på plankart datert 01.06.2023 med boliger fordelt på tre felt med tilhørende parkering, gangstier, gatetun og grøntarealer.

BB1-C og BB2 C kan bebygges med firemanns og seksmannsboliger hver med 10 leiligheter.
Til sammen 10 boenheter innenfor BB1-C og BB2 C skal utføres som tilgjengelige boliger.
Maks BRA BB1-C: 1000m2
Maks BRA BB2-C: 1000m2
Boligene skal ha pulttak eller saltak maks takvinkel 30 grader.
For BB1-C er maks gesimshøyde mot vest 9 meter og mot øst 6 meter.
For BB2-C er maks gesimshøyde mot sør 9 meter og mot nord 6 meter. I tillegg er maks gesimshøyde i gavl mot øst 6 meter.
Boligene BB1-C og BB2-C har felles parkering på f_P10 og sportsboder på f _ABA 1, f_ABA2 og f_ ABA3.
Balkonger tillates å overstige byggegrense mot vest og sør med 2,4 meter.

BB3-C kan bebygges med boligblokk med mellom 26 og 28 boenheter.
Maks BRA 3300m2
Blokken kan bygges i 4 etasjer.
Boligene i BB3-C skal ha parkering i felles parkeringskjeller f_SPA-C under bebyggelsen, med 1 plass pr bolig. P kjeller kan i tillegg inneholde boder og sykkelparkering.
Balkonger tillates å overstige byggegrense mot vest og sør med 2,4 meter.

For felt C1 kan det etableres maksimum 1,3 biloppstillingsplasser per bustad.

Det skal etableres en sandlekeplass innenfor felt C1. Sandlekeplassene skal være minimum 150 m2 og skal plasseres slik at de har minimum 50 prosent sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. I tillegg skal lekeplassene har tilfredsstillende støyforhold.

Gangvei f_GV1 skal opparbeides med variert, permeabelt dekke og grøntområde f_UTE 1, 2 og 3 skal opparbeides med lekeplass og som uteoppholdsareal. Gatetun og grøntarealene er felles for boligene BB1, BB2 og BB3.

### § 4.2.3 - Felt D1 - D5

| Felt | Type bolig | Antall | Maks BRA ($m^2$) | Bebyggelses-type * | Krav tilgjengelig bolig (antall enheter) | Krav forberedt for tilgjengelig bolig. (antall enheter) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dl | Rekkehus | 5 | 540 $m^2$ | 1 | 2 | |
| D2 | Rekkehus | 4 | 480 $m^2$ | 1 | 2 | |
| D3 | Rekkehus | 8 | 1010 $m^2$ | 1 | I | 3 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| D4 | Rekkehus | 3 | 352 m² | I | 2 | |
| | **Sum** | **20** | | | 7 | **3** |

* Det vises til bebyggelsestyper angitt i § 4.1.4

Det må etableres en privat midlertidig pumpestasjon for spillvann for felt D, som pumper spillvannet fra Dl-D4 opp i Gjærsmyrveien.

### § 4.3 Renovasjonsanlegg

Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallscontainere med følgende områder avsatt til de ulike delfelt. Anleggene skal utformes iht. prinsippene om universell utforming.

- f_R1 er felles for Bl-B20.
- f_R2 er felles for Cl-C6 og Dl-D4
- f_R3 er felles for felt El og E3.

### § 4.4 Trafo

Det tillates etablert nettstasjon/trafo innenfor felt T. Nettstasjon skal etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjon skal ha direkte adkomst fra f_P5 hele døgnet for stor lastebil.

### § 4.5 Uteoppholdsareal

- f_Ul skal være felles for A6.

### § 4.6 Lekeplasser

Sandlekeplassene skal legge til rette for lek for de minste barna. Lekeplassene skal ha god tilgjengelighet fra offentlige areal. Det skal utarbeides en overordnet plan for lekeplassene innenfor hvert felt, slik at lekeplassene kan sees i sammenheng og supplere hverandre med forskjellige aktiviteter og utstyr. Planen skal utformes av fagkyndig og godkjennes av Klepp kommune før opparbeidelse. Planene skal som et minimum vise terreng, belegg, lekeutstyr, beplantning, møblering og øvrige materialbruk. Sandlekeplasser skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

- F_Ll , F_L2, F_L3 og F_L4 er felles for felt B
- F_L5 er felles for felt E og D
- F L6 er felles for felt D.
- F L7 er felles for felt C.

## § 5.0 INFRASTRUKTUR OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)

Alle veianlegg (kjøreveg, gang- og sykkelveg) innenfor planområdet skal være offentlige veianlegg. Veianleggene skal dimensjoneres og etableres iht. kommunalteknisk norm og iht. tekniske planer godkjent av relevante fagmyndighet. Veianlegget kan opparbeides i etapper, etter hvert som området bygges ut.

Tekniske planer for tiltak langs fylkesvegnettet skal sendes til Statens vegvesen for gjennomgang.

### § 5.1 Kjøreveg

Interne adkomstveier skal utformes etter «shared space» prinsippet, hvor flere trafikkformer er blandet og benytter samme areal. Adkomstveiene utføres som en sammenhengende flate i samme materiale, uten markerte inndelinger til de ulike trafikantene.

Adkomstveiene er regulert S meter bredde. I adkomstveien kan det etableres trær langs veien som skal tilføre grønt i gatebilde og samtidig fungere som et fartsreduserende tiltak. Nyttes denne løsning, skal trærne plantes i plantekasser som har en bredde på 2 meter, slik at det er 3 meter fri kjørebane. Lengden på plantekassene kan variere, men det skal sikres at det er tilstrekkeligjord til mellomstore trær.

Samleveg Vl bygges ut etappevis tilsvarende boligutbyggingen. Det tillates etablert midlertidige snuhammer på samlevegen når den er bygget en etappe og ikke helt ferdigstilt. Når vegen er ferdigstilt skal det etableres en snuhammer i forbindelse med felt E3.

f_V20 er felles avkøyrsel for A7 og offentleg friområde o_FR5.

### § 5.2 Gang- og sykkelveier

Følgende gang- og sykkelveier skal opparbeides som turstier med grus: O_GS3 fra O_Vl til O_GV4, O_GS4, o_GS5 fra o_GS4 til o_V4 og O_GS7.

### § 5.3 Parkeringsplass

Det kan etableres carporter innenfor felt som er markert med c på plankartet. Minimum fem prosent av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

- F_Pl er felles parkering og gjesteparkering for delfelt B8 og B9.
- F_P2 er felles parkering og gjesteparkering for delfelt Bl2 og B13.
- F_P3 er felles parkering og gjesteparkering for delfelt Bl6 og B17.
- F_P4 er felles parkering for firemannsboliger i felt B3 og felles gjesteparkering for felt B8, B9, Bl2, Bl3, Bl6 og Bl 7.

- F_ P5 er felles gjesteparkering for felt B8, B9, B12, B13, Bl6 og B17.
- F_P6 er felles parkering for felt C5 og gjesteparkering for felt C1 og C5.
- F_P7, f_P8 og f_P9 er felles gjesteparkering for delfelt B3.
- F_P10 er felles parkering for delfelt C1. 20 av plassene er forbeholdt boligene i BB1 og BB2. Resten er felles gjesteparkering for BB1, BB2 og BB3. Det tillates å bygge tak over parkeringsplassene innenfor byggegrense vist på P10.

## § 6.0 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3.ledd)

### § 6.1 Friområder

Områdene som er regulert til friområde er offentlige. Det skal utarbeides grøntplan for områdene som skal godkjennes av Klepp kommune.

Innenfor regulert friområde tillates det etablert kvartalslekeplasser, ballplass, lekeplasser og andre utendørsaktiviteter. Ved utforming av tiltak i friområdet skal det tas hensyn til eksisterende terreng og landskap.

Innenfor felt O_FR2 (men utenfor H730_1 og H570_1) skal det etableres en kvartalslek som er utformet som en naturlekeplass tilpasset landskapet. Utformingen av lekeplassen skal avklares i samråd med fylkeskommunen iht.§ 7.4.

Hovedgangforbindelsen gjennom FR-1 - FR-3 samt gangforbindelser fra boligområdene til denne skal ha en universell utforming.

Det tillates at lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg kan etableres i områder regulert til offentlig friområde. Planer for dette skal godkjennes av Klepp kommune før igangsettelsestillatelse kan gis.

Langs gang/sykkelvei o_GS6 som krysser Eskeren skal det legges til rette for forskjellige opplevelser på landskapets premisser, eksempelvis ved å etablere forskjellige sitteplasser, benytte belysning, beplantning m.m.

### § 6.2 Felles grøntområde

Felles grøntområdet G**1** og G2 skal opparbeides i sammenheng med delfeltene Dl-D4.

Områdene skal inngå i tekniske planer. Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel ledningsanlegg, energistasjoner og pumpestasjoner i disse områdene. Områdene utsettes for minst mulig inngrep i anleggsfaser og verdifulle elementer skal inngå i planene.

## § 7.0 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

### §7.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

### § 7.2 Hensynssone grønnstruktur- flomvei

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

### § 7.3 Båndlegging kulturminne

Kulturminnet ID 5292 og ID 44333 (markert med feltnavn H730_1 og H730_2) er båndlagt etter lov om kulturminne. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til bevaring fornminner. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jfr lov om kulturminner. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendringer.

Før anleggsarbeid igangsettes skal område H730_1 markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende

automatisk freda kulturminnene med fysisk adskilles fra anleggsområdet.

### § 7.4 Bevaring kulturmiljø

Alle tiltak innenfor området (markert med feltnavn H570_1) må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner§ 3. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller større anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggendeautomatisk freda kulturminner.

Før anleggsarbeid igangsettes skal område H570_1 markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende automatisk freda kulturminnene med fysisk adskilles fra anleggsområdet. Plassering av anleggsgjerde og etablering av tilgrensende veier, renovasjonsanlegg, kvartalslek, gangveier m.m. skal avklares i samråd med fylkeskommunen slik at inngrep i nevnte området blir minst mulig.

## § 8.0 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl. § 12-7)

**§ 8.1 Krav om nærmere undersøkelser/overvåkning og klargjøring av virkninger** Tiltakihenholdtilplanenkangjennomføres. Kulturminnet ID 160857 og 160858 (markert som bestemmelsesområde # 1 og bestemmelsesområde # 2) erallerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterliggere vilkår forbundet med dispensasjonen.

## § 9.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 9.1 Rekkefølgebestemmelser for felt B-E

1. Grøntplan skal være godkjent før utbygging kan starte.
2. Alle bygg og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsareal iht. T-1442.
3. Før innflytting skal felles lekeplasser, veger, gang- og sykkelveger og parkering være etablert innenfor det aktuelle delfeltet.
4. Undergang nord for rundkjøringen fv.44 x Nordlysveien og undergang under Eskervegen skal begge være etablert før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
5. Det skal byggast forbindelse mellom gangveg frå undergang under Jærvegen til leikeplass på gbnr. 18/408.
6. Samleveg o_Vl med tilhørende gang- og sykkelvei kan bygges ut gradvis, men det skal til en hver tid være tilfredsstillende snuhammer for renovasjonsbil. Ved etablering av felt E3 skal det etableres en permanent snuhammer (for liten lastebil) i enden av o_V1.

### § 9.2 Rekkefølgebestemmelser for felt B og C

1. Fortau o_Fl skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for felt B.
2. o_FR2 med kvartalslek skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt B.
3. Ballplass innenfor o_KL3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for felt C.
4. Det skal legges til rette for gang- og sykkelforbindelse fra o_V12 til regulert gis-vei som går parallelt med gnr. 18 bnr. 445 før det kan gis brukstillatelse innenfor delfelt B1.
5. Det skal etableres ny adkomst for gnr. 18 bnr. 259 iht. planforslaget før boligens eksisterende adkomstvei kan fjernes.
6. Fortau, o_F2, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for felt C.
7. o_GS5 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt C.

### § 9.3 Rekkefølgebestemmelser for felt D

1. f_L5 og f_L6 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.
2. o_FR2 med kvartalslek skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.

3. o_GS4 og o_GS5 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.
4. Ballplass innenfor o_KL3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt D.

## § 9.4 Rekkefølgebestemmelser for felt E

1. Nytt VA-anlegg langs Eskeren til kommunalt nett skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt El -E3.
2. Friområdet, o_FRI, og o_GS3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E3.
3. Friområdet, o_FR4, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt El og E2.
4. Kvartalslek, o_KLl, skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E3.
5. Kvartalslek, o_KL2, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E2.
6. Fortau, o_F3, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt E2.
7. G/S-vei, o_GS8, skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt El og E2.
8. Det må etableres et sikkert krysningspunkt over fv. 251 i området ved o_F3 før det kan gis brukstillatelse for mer enn 40 boliger innenfor E2 og E3.
9. Kvartalslek innenfor o_KL4 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse innenfor felt El og E3

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

KLEPP KOMMUNE

JADARHUS AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

| Dykkar ref. | Vår ref. | Saksbehandlar | Dato |
|---|---|---|---|
| | 20/00943-2 | Runar Eide | 25.06.2020 |

## 3 firemannsboliger i kjede - 18/493 - Jadarhus As - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest er mottatt 23.06.2020. Igangsettingstillatelse er gitt 26.06.2019 i delegert sak 267/19. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 12.03.2020, 30.03.2020 og 25.06.2020.

| | |
|---|---|
| ***Gjelder:*** | ***Hele tiltaket*** |
| ***Byggested:*** | ***Tjøttavegen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23, 4341 BRYNE*** |
| ***Tiltakshaver:*** | ***Jadarhus AS*** |
| ***Ansvarlig søker:*** | **Jadarhus AS** |

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

**Vedtak:**
Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

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

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

Du kan klage på vedtaket. (pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32) Fristen for å klage er tre uker fra at vedtaket er mottatt. Se vedlagt orientering om klage.

Runar Eide
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

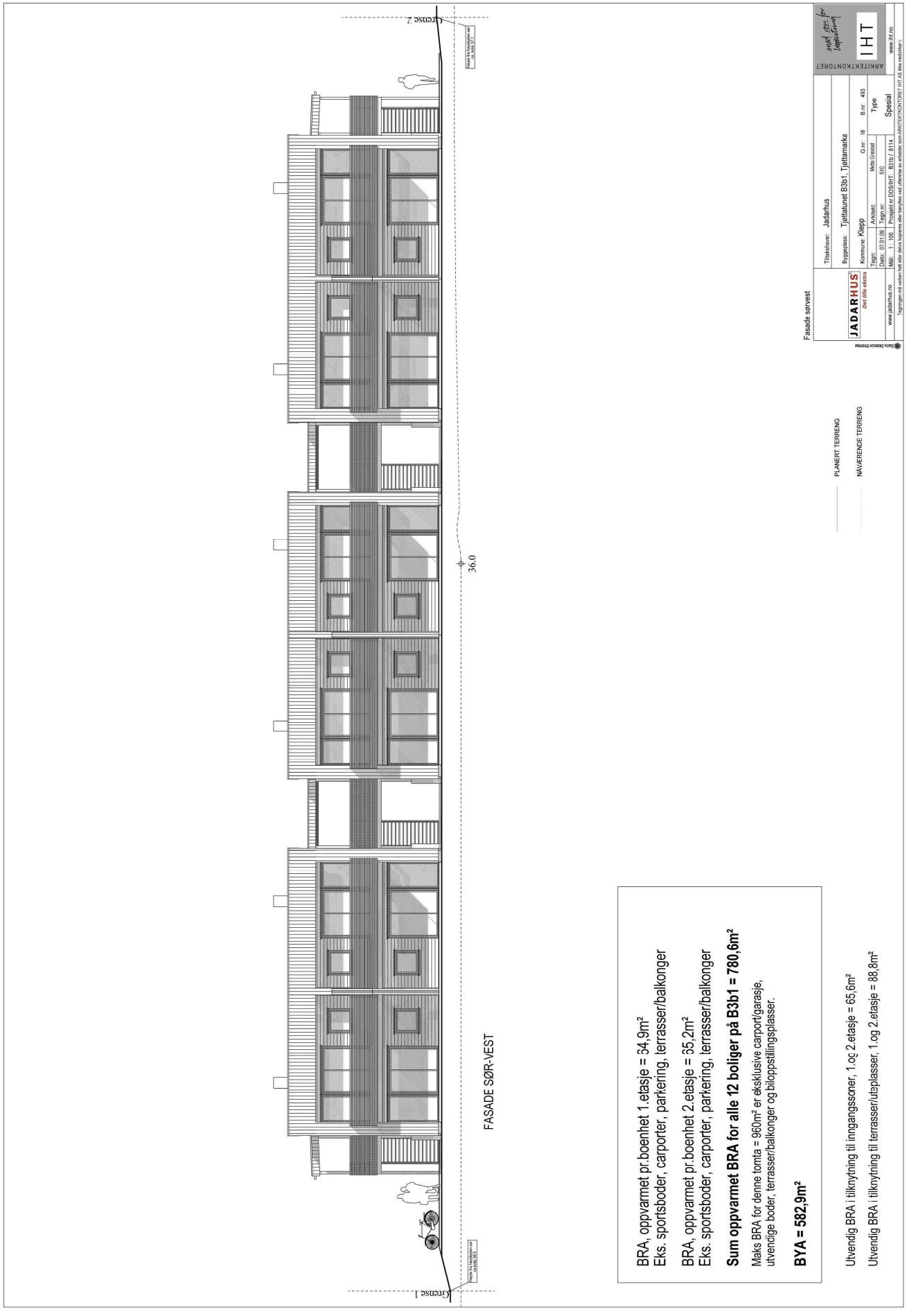
Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS


| Postadresse | Besøksadresse | Telefon | Org.nr |
|---|---|---|---|
| Postboks 25, 4358 KLEPPE | Solavegen 1 | 51429800 | 864 969 682 |
| **E-post** | | | |
| postmottak@klepp.kommune.no | www.klepp.kommune.no | | |

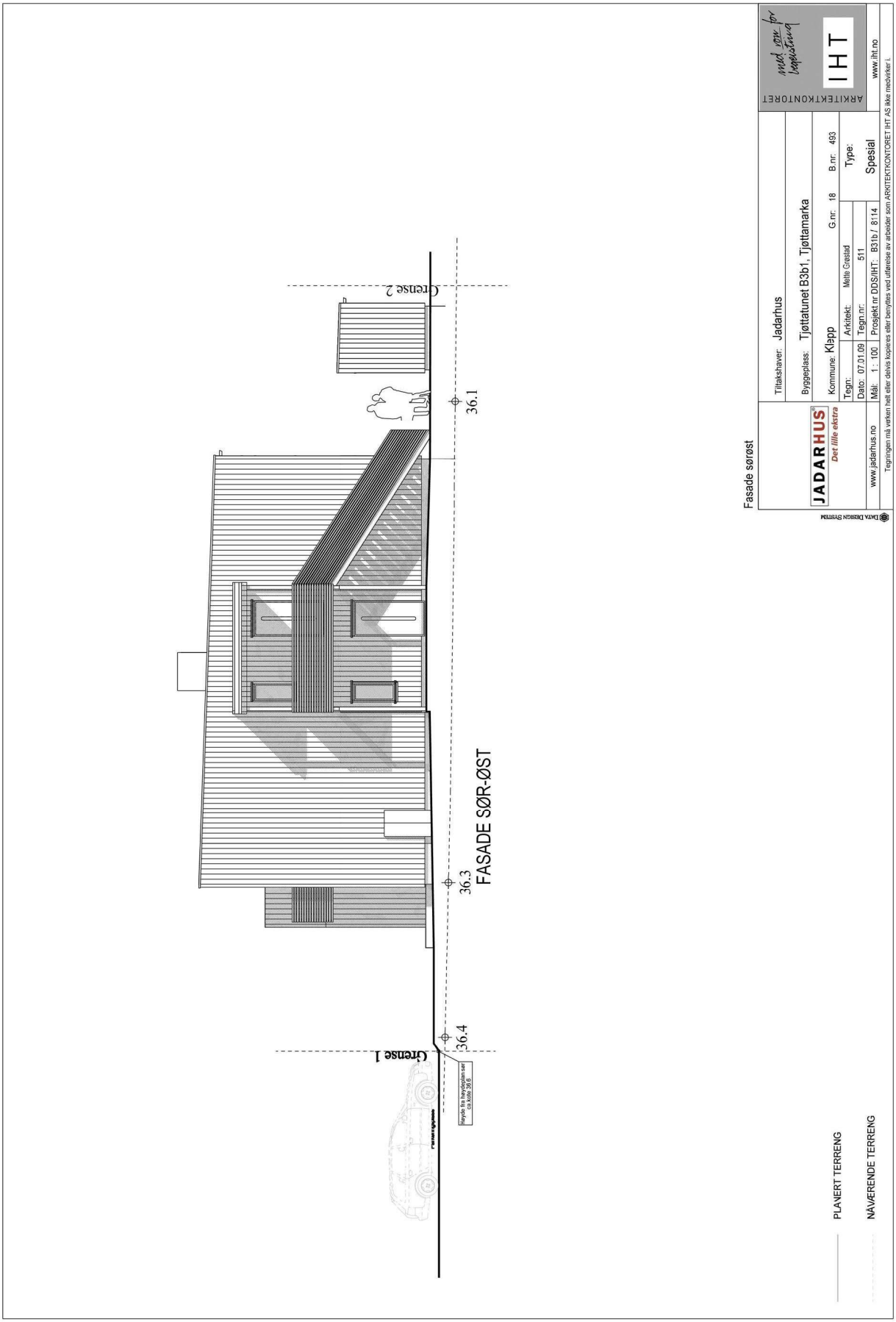
# Vedlegg: Kommunalinformasjon


Plan 2.etasje
Tiltakshaver: Jadarhus
Byggested: Tjøttatunet B3b1, Tjøttamarka
Kommune: Klepp
G-nr: 18
B-nr: 493
Type
Spesial
JADARHUS
Det ville elektra
Tegn: MG
Arkitekt: Mette Grastad
Dato: 07.01.19
Tegn.nr: 502
Mål: 1 : 100
Prosjekt nr: DDS/HIT - B31b / 8114
www.jadarhus.no
www.iht.no
ARKITEKTKONTORET
I H T
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET I HT AS ikke medvirker i.
2.ETASJE
BYA 583.0 m²
Se egen brannprosjektering fra BrannCon AS
Tegning er ihht.TEK17
SD = Synlig dreger
D = Skjult dreger
B = Bæreevegg
I = Lyseareal i m²
Lt = 0.7 / evt. angitt pr. rom vinmeter
R = Ramningsvindu
Rn = Radon
TN = Takredløp
Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto gulvareal (NTA)
Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av karakteringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle slike vegger vil komme i tillegg. Antall vegger og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.
Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.
Mål bindingsverk 12600
Mål bindingsverk 2780
Mål senter lydvegg/bindingsverk 6255
Mål bindingsverk 12690
Mål bindingsverk 12690
Mål bindingsverk 12690
44319
3270
3270
UTVENDIGE BODER 1.ETASJE
UTVENDIGE BODER 1.ETASJE
UTVENDIGE BODER 1.ETASJE
Slagretning om det blir innstallert ildfeirempe
Slagretning om det blir innstallert ildfeirempe
23-0201
19-0201
15-0201
11-0201
7-0201
3-0201
BRA 85.2 m²
BRA 85.2 m²
BRA 82.4 m²
Stuekjøkkenstue 22.0 m²
Soverom 1 11.5 m²
Soverom 2 7.0 m²
Gang 9.3 m²
Badrom 5.9 m²
Terrasse 12.9 m²
Vaskerom 1.9 m²
Vaskerom 1.9 m²
Kjøkken 8.1 m²
Vegghøyde=1.2m
Vegghøyde=1.2m
Vegghøyde=1.2m

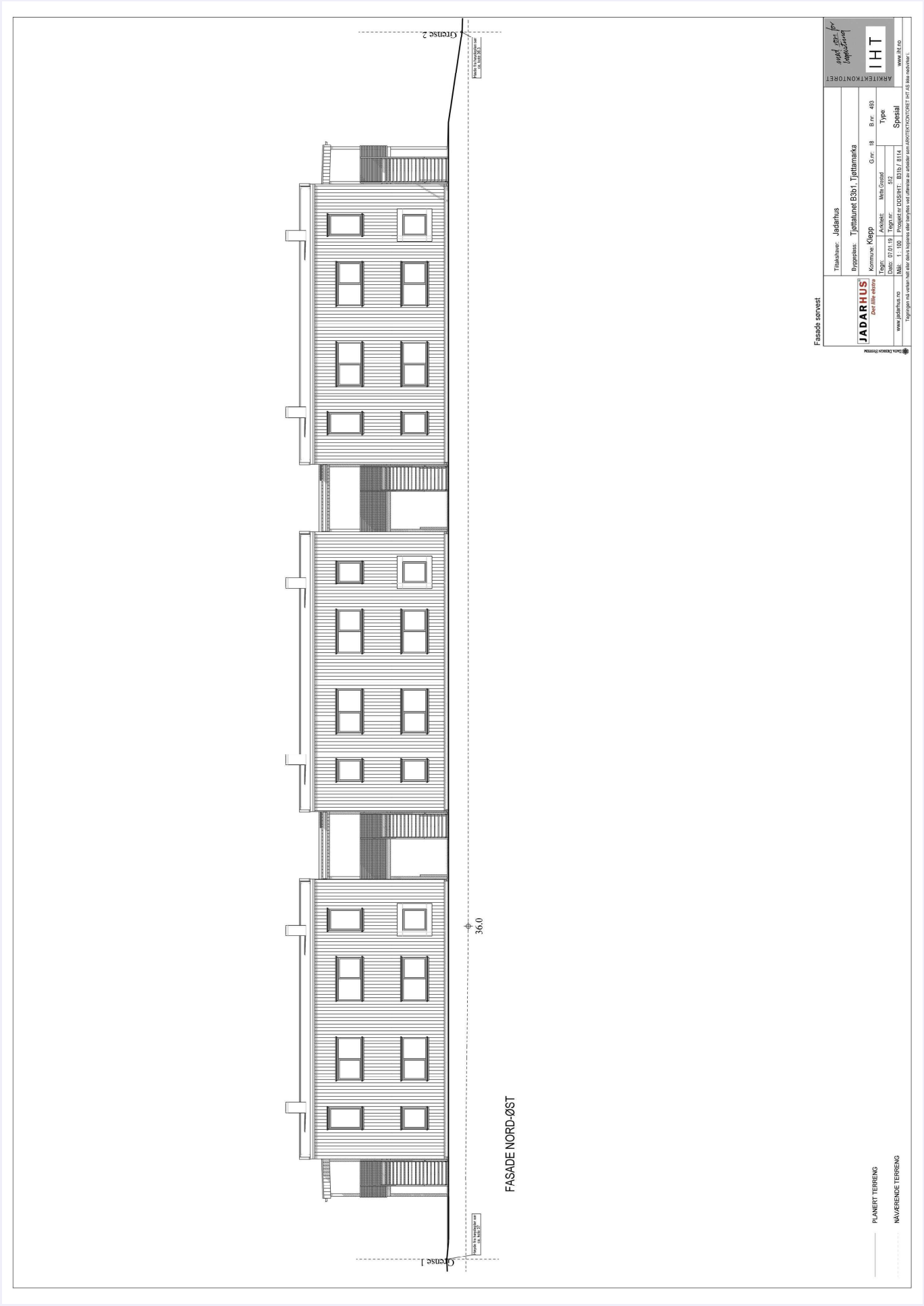
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



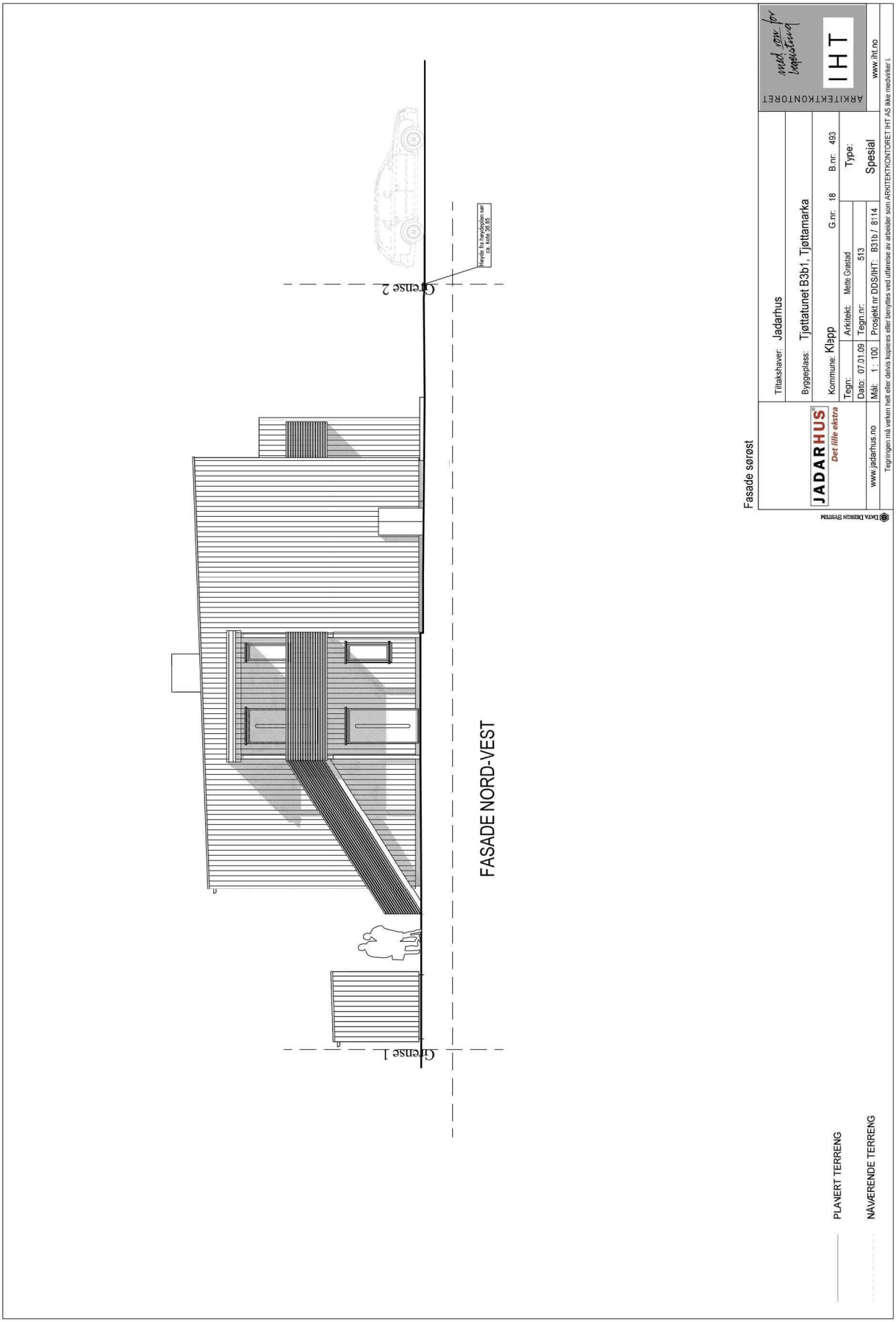
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



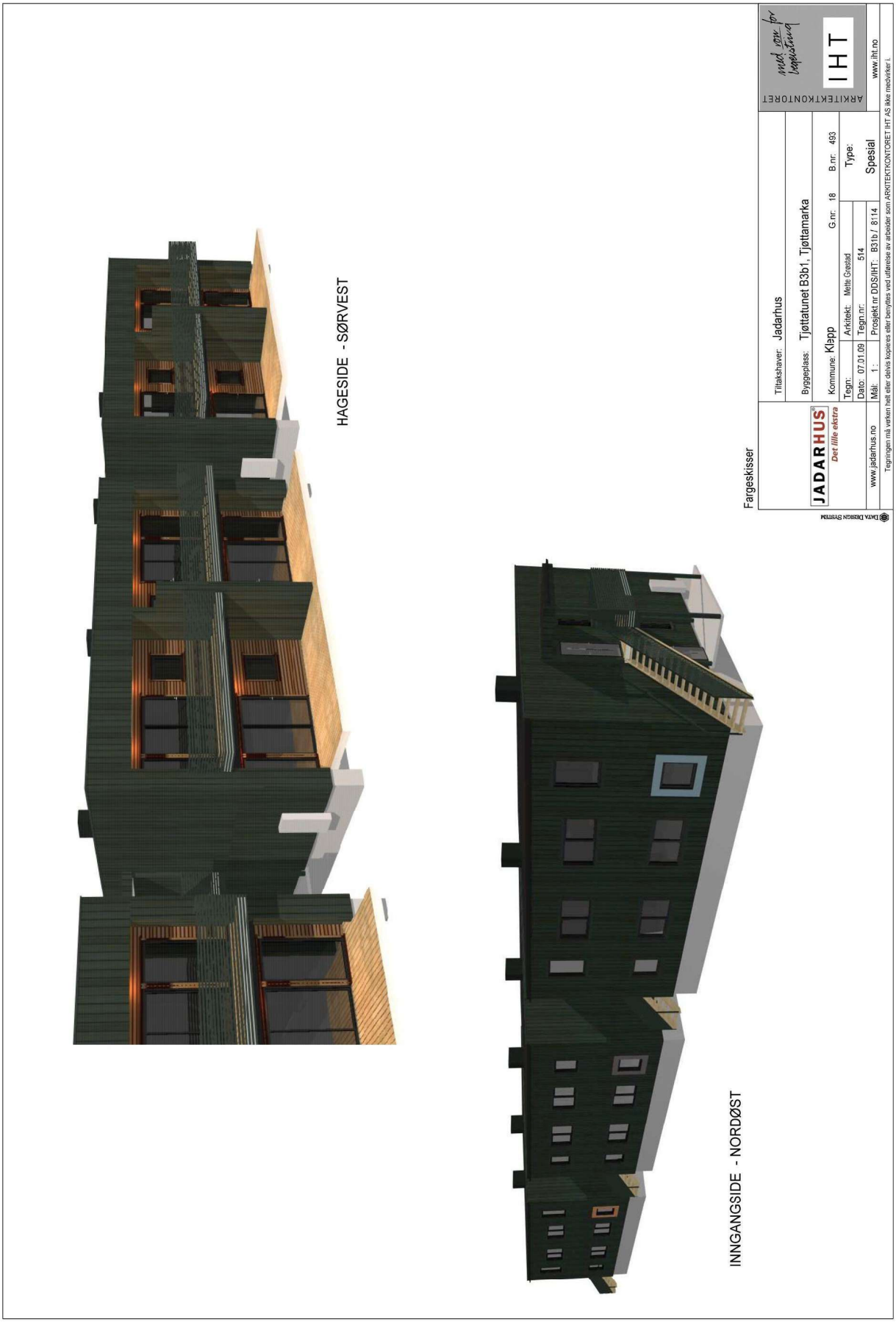
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2259270/200
Uthentet 2023-09-21 10:18

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613136050
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 864969682 | KLEPP KOMMUNE | Postboks 25, 4358 KLEPPE |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 997106075 | TJØTTA UTBYGGINGSSELSKAP AS | | Vardheivegen 11, 4340 BRYNE |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1120 | 18 | 493 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 1 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 2 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 3 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 4 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 5 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 6 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 7 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 8 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 9 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 10 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 11 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1120 | 18 | 493 | 0 | 12 | 70 / 840 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 2259270 Tinglyst: 23.03.2020
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Dokid: 200000012498 (20/301-1)
SEKSJONERING - 18/493 - JADARHUS AS

# Søknad om seksjonering

## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| KLEPP | Postboks 25, 4358 Klepp | Egil Inge Bruvik |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Jadarhus AS | 971051809 | | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Gamle Forusvei 10 A | 4031 | Stavanger | |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1120 | Klepp | 18 | 493 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 997106075 | Tjøtta Utbyggingsselskap AS | 1/1 |

RETT KOPI
Dato: 18.02.2020
Sign.: Egil Inge Bruvik
KLEPP KOMMUNE

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn sekstі seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Samlebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 70 | TB | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 70 | TB | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 70 | TB | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 70 | TB | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 70 | TB | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 70 | TB | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 70 | TB | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 70 | TB | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 70 | TB | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 70 | TB | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 70 | TB | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 70 | TB | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 840 | | | | Nevner = | | 840 | | | | | | | | | | | |

Dato: Stavanger 31.1.20
Innsenderens underskrift: Vidar Bolland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

RETT KOPI
Dato 18.02.2020
Sign.
KLEPP KOMMUNE

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| STAVANGER 30/11-20 | VIDAR RØLLAND / MAGNAR SIEVELAND |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyst klausul eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

RETT KOPI
Dato: 18.02.2020
Sign.: Eivind Jens Bruun

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| BØYNE 31/1-20 | | INGVAR SIKVELAND |
| — " — | | VIDAR ROYLAND |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1120 | KLEPP | 18 | 493 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 18.02.2020 | Eivind Jens Bruun | Klepp kommune<br>Samfunn og kultur<br>Postboks 25<br>4358 KLEPPE |

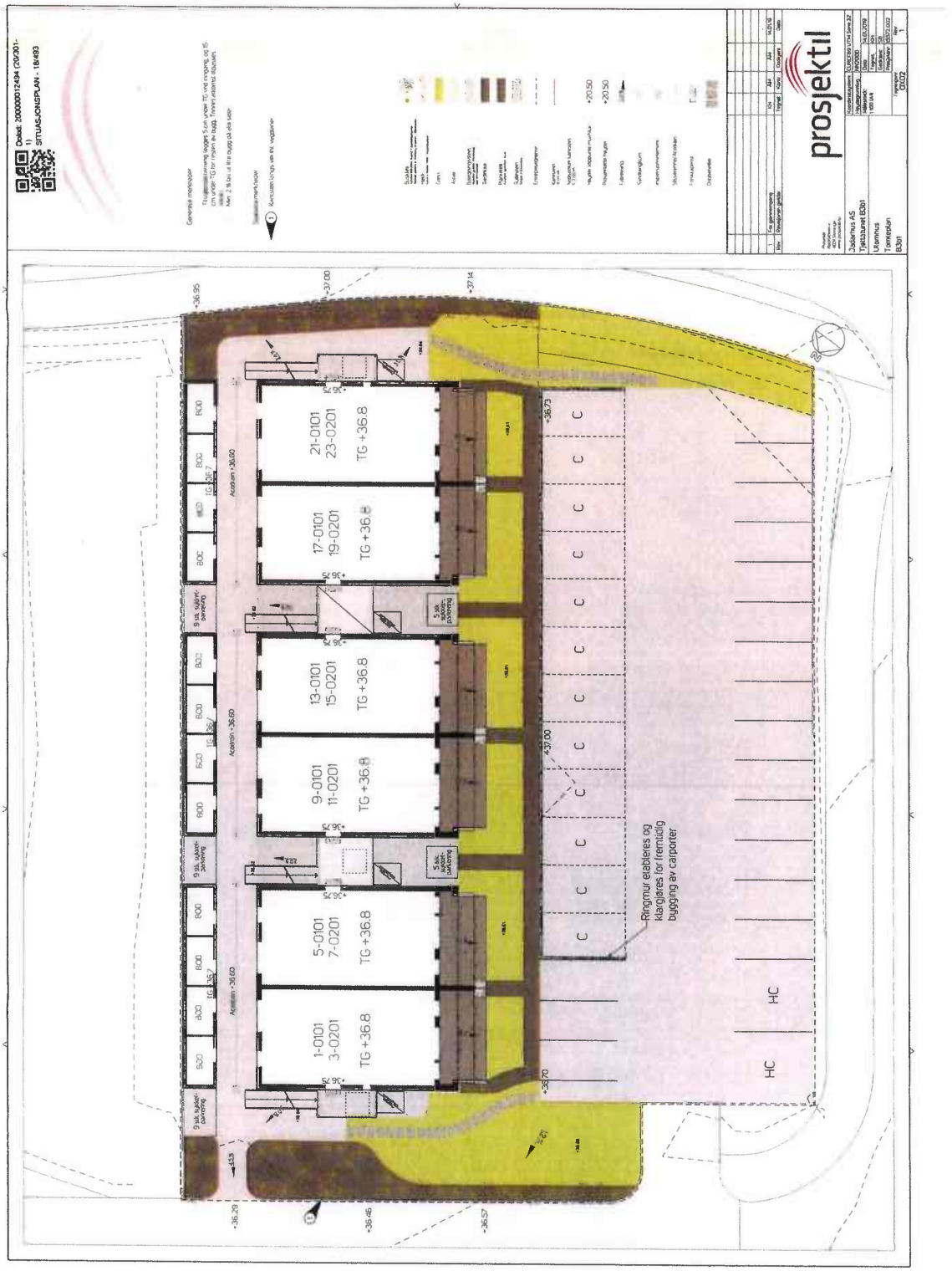
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| FEBRUAR 30/1 2020 | VIDAR ROYLAND / INGVAR SIKVELAND |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



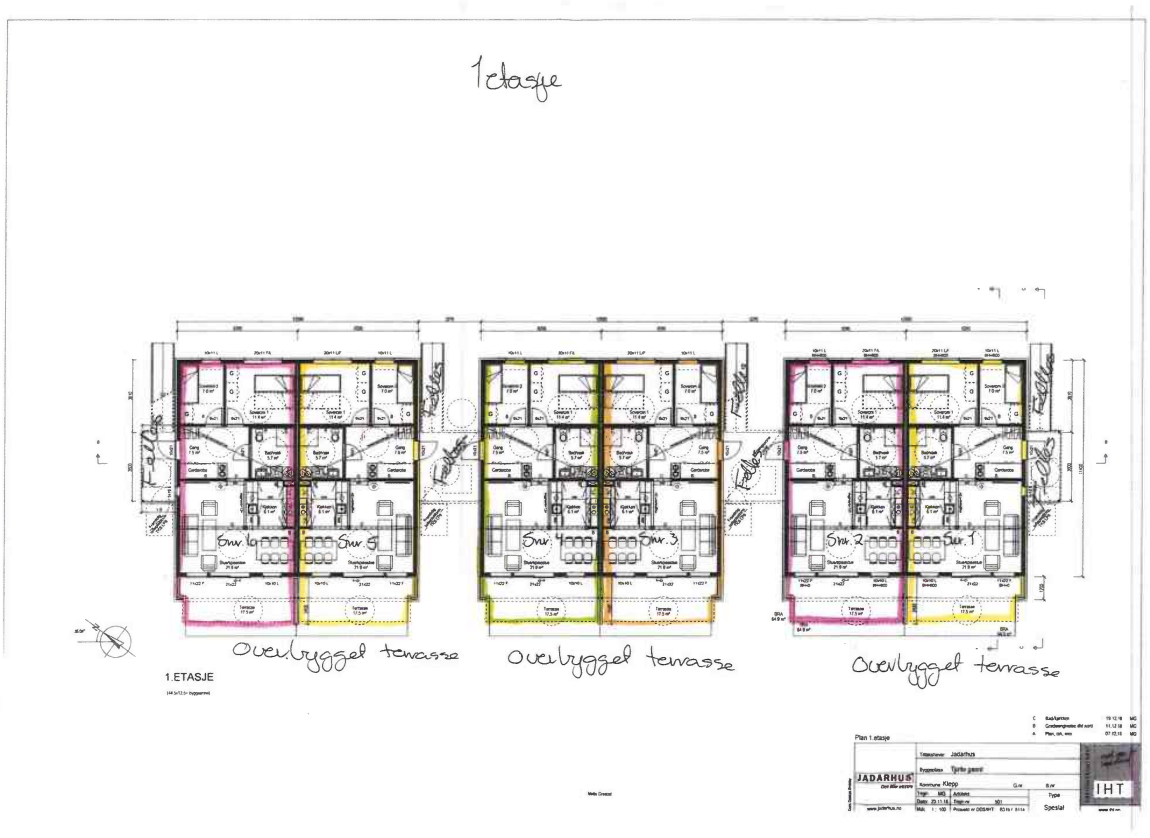
# Vedlegg: Kommunalinformasjon




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/225927O/200
Uthentet 2023-09-21 10:18

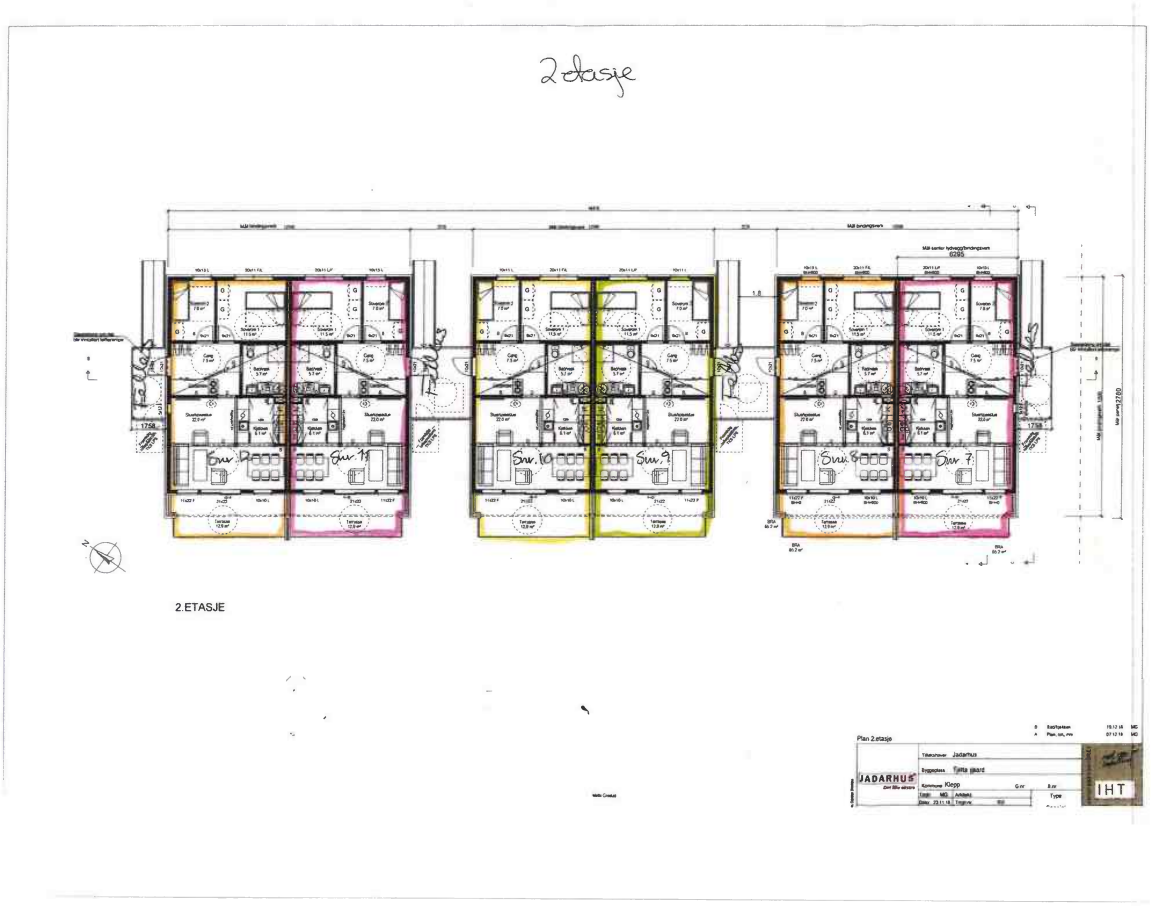
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Side 7 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2259270/200
Uthentet 2023-09-21 10:18
Kartverket



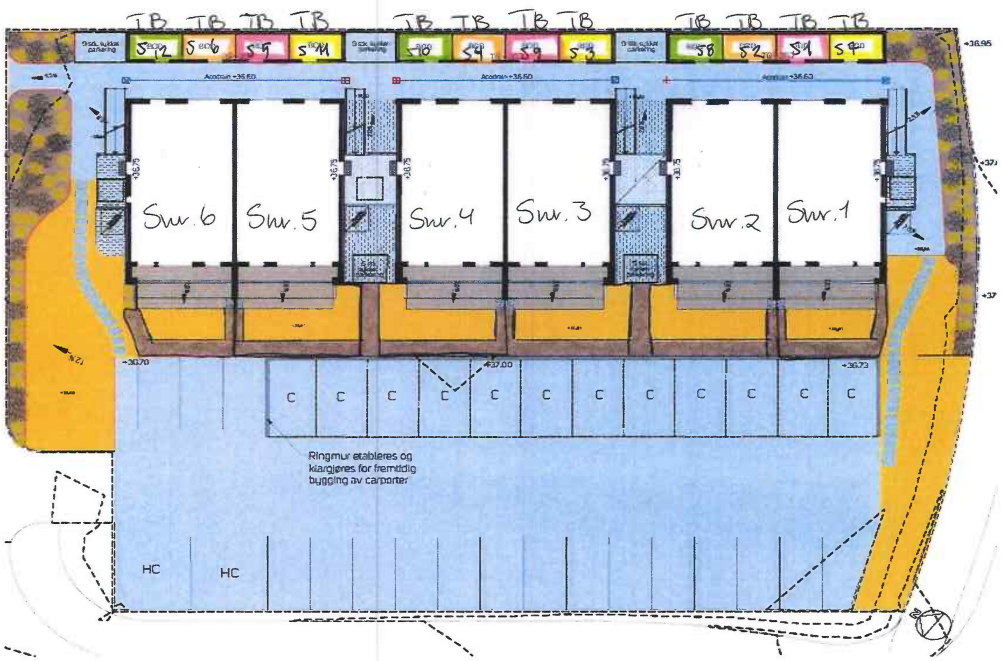
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Side 8 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2259270/200
Uthentet 2023-09-21 10:18
Kartverket



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Side 9 av 9
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2259270/200
Uthentet 2023-09-21 10:18
Kartverket



# Notater

# TJØTTAMARKA 15

## Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 30 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Bryne Kro & Hotell**<br>Linje 52, 58, 62, N94 | **5 min**<br>0.4 km |
| **Bryne stasjon**<br>Linje F5, L5 | **18 min**<br>1.5 km |
| **Stavanger Sola** | **28 min** |
| **Stavanger stasjon**<br>Linje F5, L5 | **32 min**<br>28.2 km |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Tu skule (1-7 kl.)**<br>201 elever, 15 klasser | **10 min**<br>0.9 km |
| **Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)**<br>323 elever, 24 klasser | **10 min**<br>5.3 km |
| **Bore ungdomsskule (8-10 kl.)**<br>216 elever, 21 klasser | **13 min**<br>8.1 km |
| **Bryne vidaregåande skule**<br>720 elever, 26 klasser | **22 min**<br>1.9 km |
| **Øksnevad videregående skole**<br>185 elever | **11 min**<br>7.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Recharge St1 Bryne** | **9 min** |
| **Uno-X Bryne** | **14 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

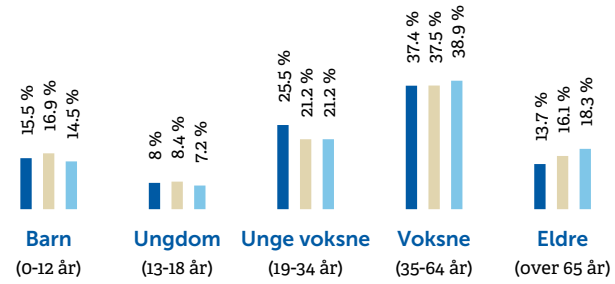
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Tjøtta/Braut | 1 018 | 428 |
| Bryne | 13 261 | 5 739 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år)**<br>155 barn | **2 min**<br>0.2 km |
| **Spødarbakken barnehage (1-5 år)**<br>81 barn | **21 min**<br>1.8 km |
| **Austbø barnehage (1-5 år)**<br>67 barn | **6 min**<br>2.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Kåsen** | **3 min** |
| **Coop Extra Bryne** | **8 min** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

## GATEPARKERING

Lett 85/100

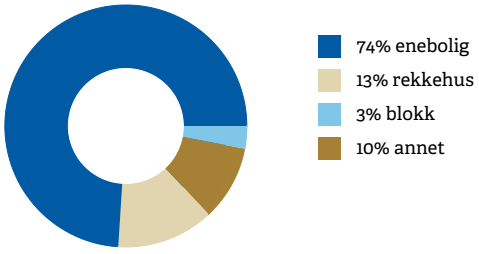
## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 80/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Kåsen stadion**<br>Ballspill, fotball, friidrett | **6 min**<br>0.5 km |
| **Tu skule**<br>Fotball | **8 min**<br>0.7 km |
| **Robust Trening Bryne** | **16 min** |
| **EVO Bryne** | **19 min** |

## BOLIGMASSE



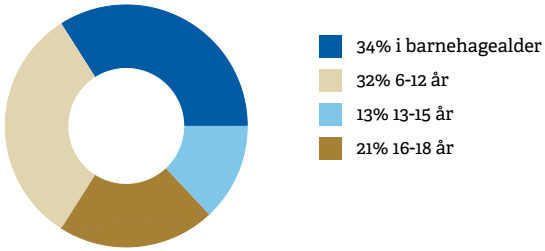

«Det er ein triveleg plass nerme sjøen og med god luft rundt deg»

Sitat fra en lokalkjent

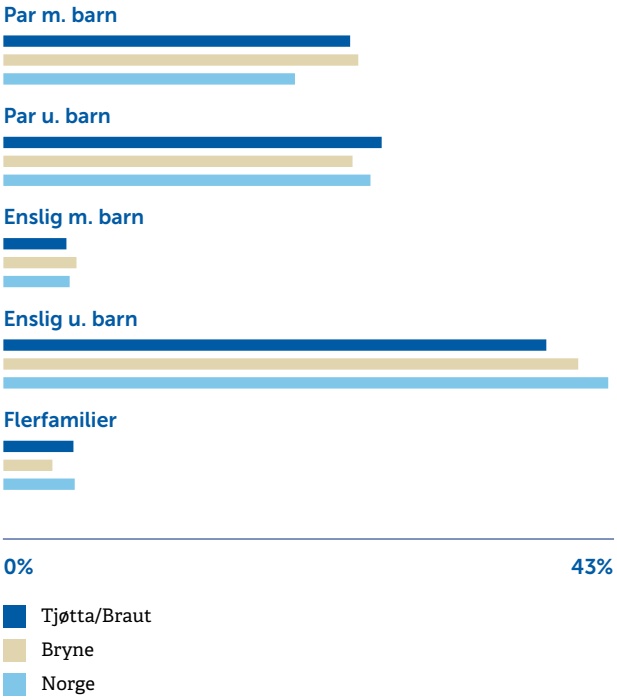
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **M44** | **12 min** |
| **Vitusapotek M44** | **12 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

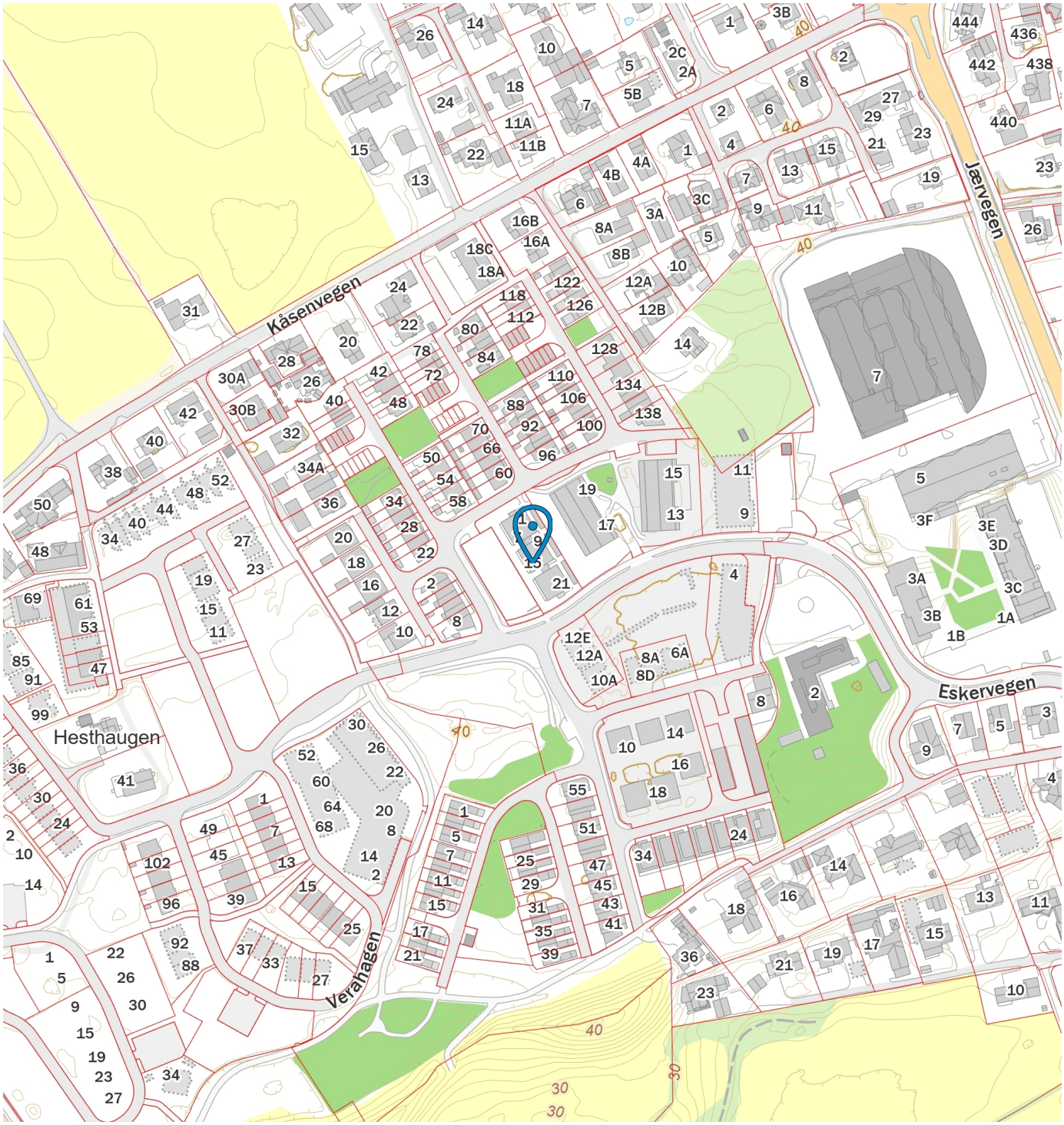



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **39%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **52%** | **54%** |
| **Separert** | **6%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE






# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2405260096 / Monica Mørk Aase, tlf. 941 33 858
Tjøttamarka 15, 4341 Bryne
Gnr. 18, bnr. 493, snr. 9 i Klepp kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

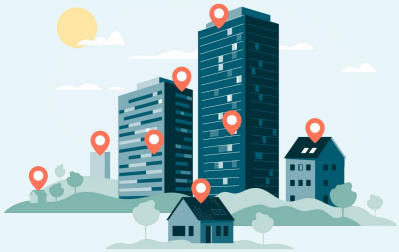
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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.

Oppdragsnr: 2405260096
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

**Monica Mørk Aase**
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF

941 33 858
monica.aase@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Hå
Stasjonsvegen 14, 4360 VARHAUG

eiendomsmegler1.no