

aktiv.

Skulevegen 23, H0403, 4350 KLEPPE

**Sentrumsnær leilighet med god
planløsning, 3 soverom og
populær beliggenhet! 2 balkonger
og parkering i garasjeanlegg.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Felleskostn.: Kr 2 977,-
Selger: Monica Rønsen
Dagfrid Sømme

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 74/82 kvm
Tomtstr.: 7051.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 131
Snr. 68
Oppdragsnr.: 1403260204

Leilighet i 4. etasje (nest øverst) med romslig veranda og gode solforhold.

Velkommen til Skulevegen 23, H0403!

Kjekk leilighet i fjerde og nest øverste etasje. Her ligger man fint til med solrik veranda ut fra stue og luftebalkong ut fra hovedsoverom. Leiligheten skiller seg ut med sin gode og arealeffektive planløsning med 3 soverom. Gjennomgående god og velholdt standard med blant annet flislagt bad. Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet like i Kleppekrossen med gangavstand til flere dagligvarebutikker, offentlig transport, kjøpesenter, legesenter mm.

Innhold:

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bod og bad/vaskerom.

Veranda på ca. 13 kvm.

Balkong på ca. 2,4 kvm.

Bod ved veranda på ca. 2,2 kvm.

Bod i kjelleretasje på ca. 6 kvm.

1. stk. fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	122
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom og bod.

BRA-e: 8 kvm Bod i kjeller og bod ved terrasse.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

15 kvm Veranda mot vest ca. 13 kvm. Balkong ved hovedsoverom ca. 2,4 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Terrasse - 13 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
 - Balkong soverom - 2,4 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
 - Bod terrasse - 2,2 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
 - Bod i kjeller - 6 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
- Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7051.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: 7051 kvm. Fellestomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Skulevegen 23 har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Leiligheten ligger sentralt, men skjermet til i et populært område.

Klepp legesenter er lett tilgjengelig i naboblokka (Skulevegen 7). Like ved ligger dagligvarebutikken Rema 1000, bank, tannlege, frisør, gjenbruksbutikk og Klepp kirke.

I den idylliske Kleppelunden kan du ha med familie og venner og grille, eller ta deg en joggetur gjennom Kleppelunden og over Håland på tre kilometer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det.

Området gir mulighet for offentlig transport via buss, flybuss og tog, hvorav nærmeste bussholdeplasser ligger like ved leiligheten. Det er hyppige avganger. Nærmeste togstasjon er Klepp stasjon.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar).

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert balkong/terrasse i betong med påliggende treplating.

Normal vær- og bruks slitasje på overflater. Normalt vedlikehold er påregnelig.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

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

Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert sprekk i flis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak: Sprekk i flis kan medføre økt risiko for fuktinntrenging. Forholdet kan utbedres med egnet tettemasse (f.eks. bi-imp) eller utskifting av flis.

4. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannsøl/lekkasje renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke observert membran ved terskel, og kan være fare for at vann renner ut av rommet ved større vannmengder dersom oppbrett ikke er før tilstrekkelig opp på terskel. anbefaler nærmere kontroll.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Utførelsen av membran under

klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert en mindre svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler forsegling/impregnering for å hindre videre fuktskader i benkeplate, manglende tiltak kan over tid medføre ytterligere skade på materialer.

Ventilasjon

Det er registrert iring/rust inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling. Anbefaler nærmere kontroll av ventilasjonstekniker.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Utvendige rekkverk må føres opp til dagens krav på 100 cm for å lukke avviket.

Innhold

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bod og bad/vaskerom.

Veranda på ca. 13 kvm.

Balkong på ca. 2,4 kvm.

Bod ved veranda på ca. 2,2 kvm.

Bod i kjelleretasje på ca. 6 kvm.

1. stk. fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Alle andre hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

1 stk parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for el-billading. Felles gjesteparkering i sameiet.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 1231877

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

-Varmekabler på bad, ellers elektrisk panelovner. Er det rom uten fastmonterte varmekilder medfølger det heller ikke.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 140 (Omkostninger totalt)

128 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 718 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 720 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 778 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 011 812 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 047 248 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

73/5723

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer blant annet: A-konto fjernvarme, byggforsikring, renovasjon, revisjon, regnskap, diverse drift/vedlikehold, felles renhold, tv/internett aksess.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 977

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Apeloen

Organisasjonsnummer

913985281

Om sameiet

Sameiet består av 5 blokker og 78 leiligheter.

Mulighet for el-bil lading i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 131, seksjonsnummer 68 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/131/68:

22.12.1943 - Dokumentnr: 3602 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1943 - Dokumentnr: 3602 - Erklæring/avtale

Forpliktelse m.h.t. byggevedtekter.

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4063 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4063 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4064 - Erklæring/avtale
Avståelse av gategrunn.
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4064 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1986 - Dokumentnr: 7400 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2014 - Dokumentnr: 517341 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/5723

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.11.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.11.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Framhaldskulen delfelt B3 og B4 Datert 01.09.2006
sist revidert 01.11.2007. Endring – forslag datert 29.03.2007.
Bestemmelser til reguleringsplan for Haugabakka

Kommuneplan Klepp, Formål Boliger, perioder 2022-2033

Eiendommen ligger i hensynsone H190. Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190) Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller

andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart. Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgde som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna. Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Aktiv Jæren v/Steinar Stokka har gleden av å presentere

Skulevegen 23, H0403!

Foto: Robin Malm



Leiligheten har en fin plassering i fjerde og nest øverste etasje med romslig veranda og gode solforhold.



Innblydende inngangsparti med porttelefon for gjester.



Lys og trivelig stue



Stue/kjøkken - gode møbleringsmuligheter med spisebord i forbindelse med kjøkken.





Kjøkken/spisestue/stue - utgang til veranda.



Romslig veranda og gode solforhold.





Praktisk u-formet kjøkken med integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.



God skap- og benkeplass.



Entré/gang.



Entré/gang.



Hovedsoverom med god størrelse og utgang til balkong.



Garderobeskap til oppbevaring av klær og utgang til luftebalkong.



Luftebalkong.



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Bad/vaskerom - badet inneholder dusj, vegghengt toalett, servant med speil.



Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Tidløst bad med fliser på gulv og vegg. Varmekabler på gulv.

Skulevegen 23



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



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



I tillegg til sportsbod i garasjeanlegg er det bod ved veranda.



Parkeringsplass nær trapperom og heis.

Vedlegg



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

Monica Rønsen

Dagfrid Sømme

Boligen

4350 KLEPPE

1120-1/131/0/68

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig 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.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skulevegen 23 , 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 # gnr. 1, bnr. 131, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1246

Referansenummer: KK4182

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Medlem av



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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.
Fasader er kledd med stående trekledning.
Etasjeskillere er plasstøpt betong.
Balkongene er utført i betongkonstruksjon med påliggende terrassegulv av treverk.
Vinduer og dører er med 3-lags isolerglass.
Taket er flatt.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong i betong med påliggende treplattning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskillere er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

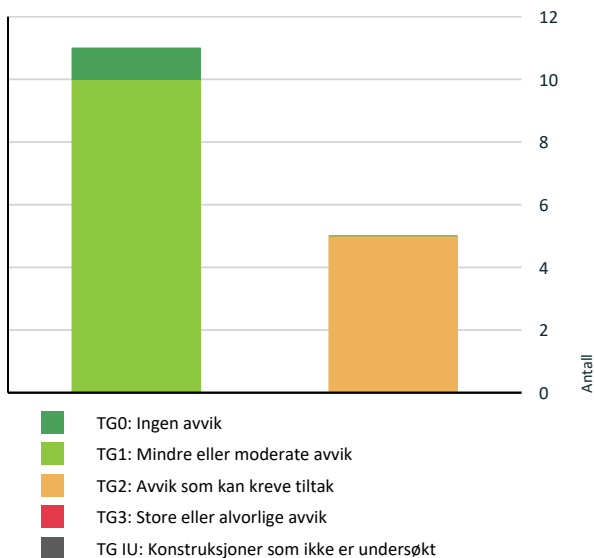
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert iring/rust inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis i dusjsone.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannsøl/lekkasje renner ut av rommet.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en mindre svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

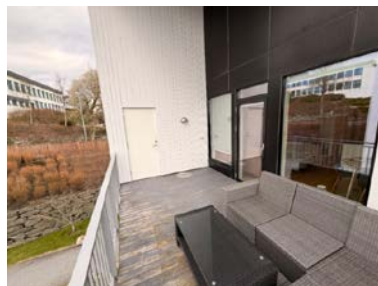
! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert balkong/terrasse i betong med påliggende treplating.

Normal vær- og bruks slitasje på overflater. Normalt vedlikehold er påregnelig.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

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



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater i normal stand iht. alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i flis kan medføre økt risiko for fuktinntrenging. Forholdet kan utbedres med egnet tettemasse (f.eks. bi-imp) eller utskiftning av flis.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm. Terskel er silikonert og dermed ikke mulig å kontrollere membranoppbrett. Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert membran ved terskel, og kan være fare for at vann renner ut av rommet ved større vannmengder dersom oppbrett ikke er før tilstrekkelig opp på terskel. Anbefaler nærmere kontroll.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 28 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en mindre svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler forsegling/impregnering for å hindre videre fuktskader i benkeplate, manglende tiltak kan over tid medføre ytterligere skade på materialer.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Ledningsnett

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert iring/rust inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling. Anbefaler nærmere kontroll av ventilasjonstekniker.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Eier opplyser om at det er installert fjernvarme. Anlegget inngår ikke i takstmannens kontroll ved befaring.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Utvendige rekkverk må føres opp til dagens krav på 100 cm for å lukke avviket.



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

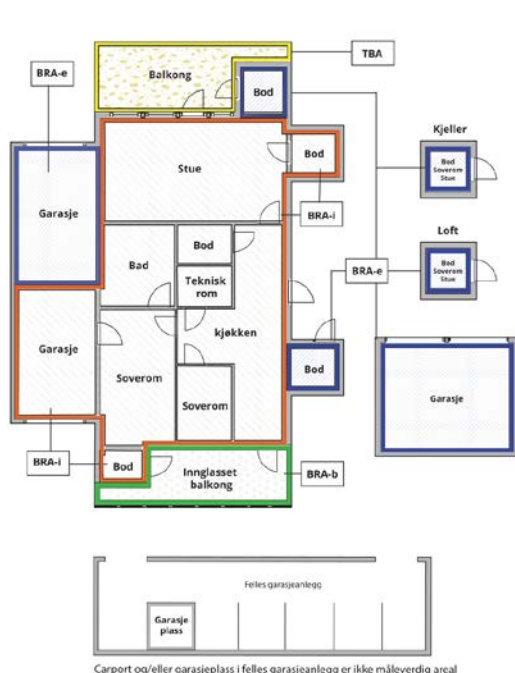
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	74	8		82	15
SUM	74	8			15
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom, bod	Bod i kjeller, bod terrasse	

Kommentar

- Terrasse - 13 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Balkong soverom - 2,4 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Bod terrasse - 2,2 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)
- Bod i kjeller - 6 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør
	Monica Rønsen	Kunde
	Dagfrid Sømme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	131		68	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skulevegen 23

Hjemmelshaver

Sømme Dagfrid, Rønsen Monica

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

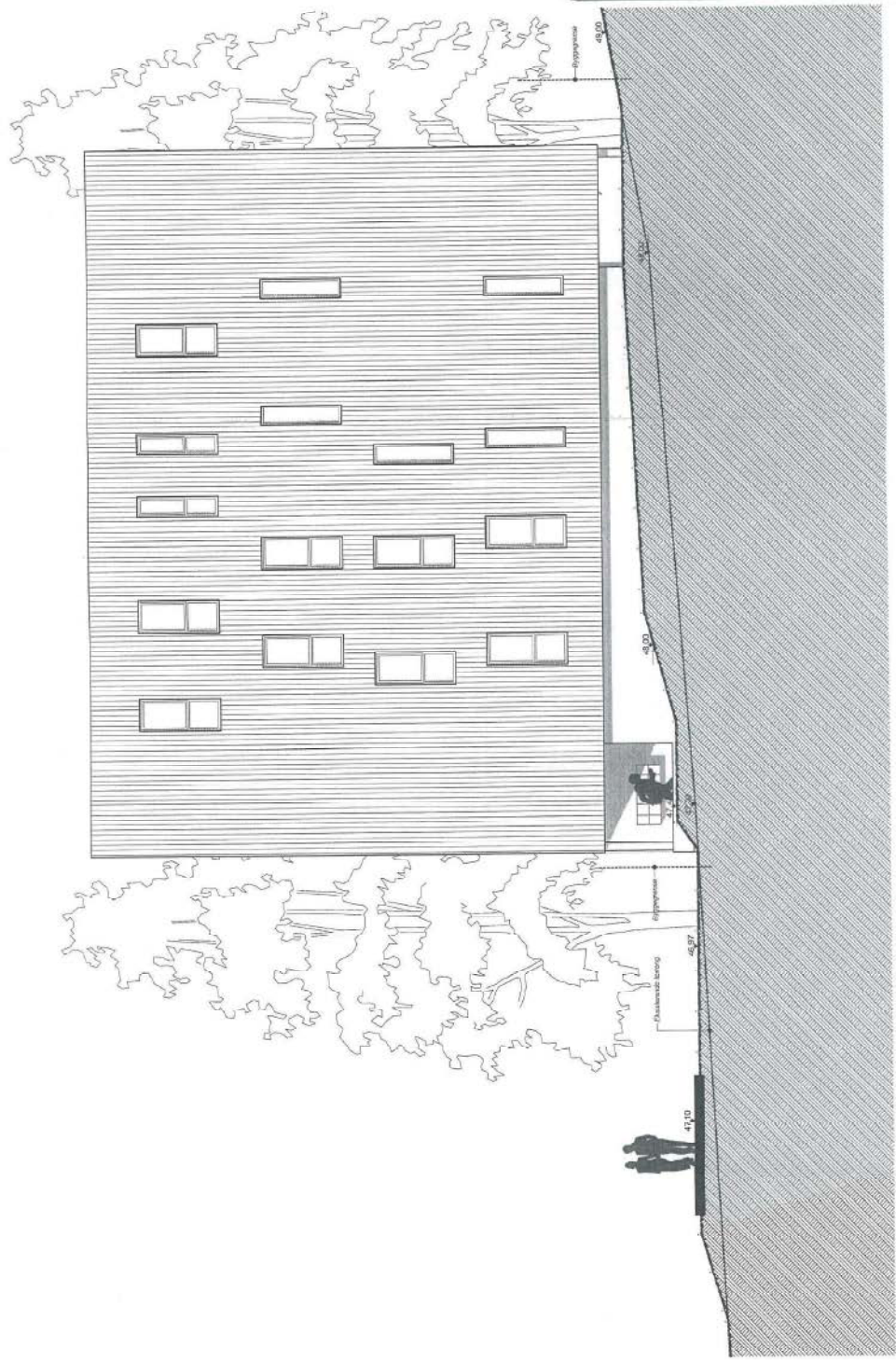
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
2 0 JUL 2012

PROJEKT	KLEPP KOMMUNE
BYGGNUMMER	17 JUN 2011
BYGGNAVN	17 JUN 2011
BYGGNUMMER	17 JUN 2011
BYGGNAVN	17 JUN 2011
BYGGNUMMER	17 JUN 2011
BYGGNAVN	17 JUN 2011

ramp

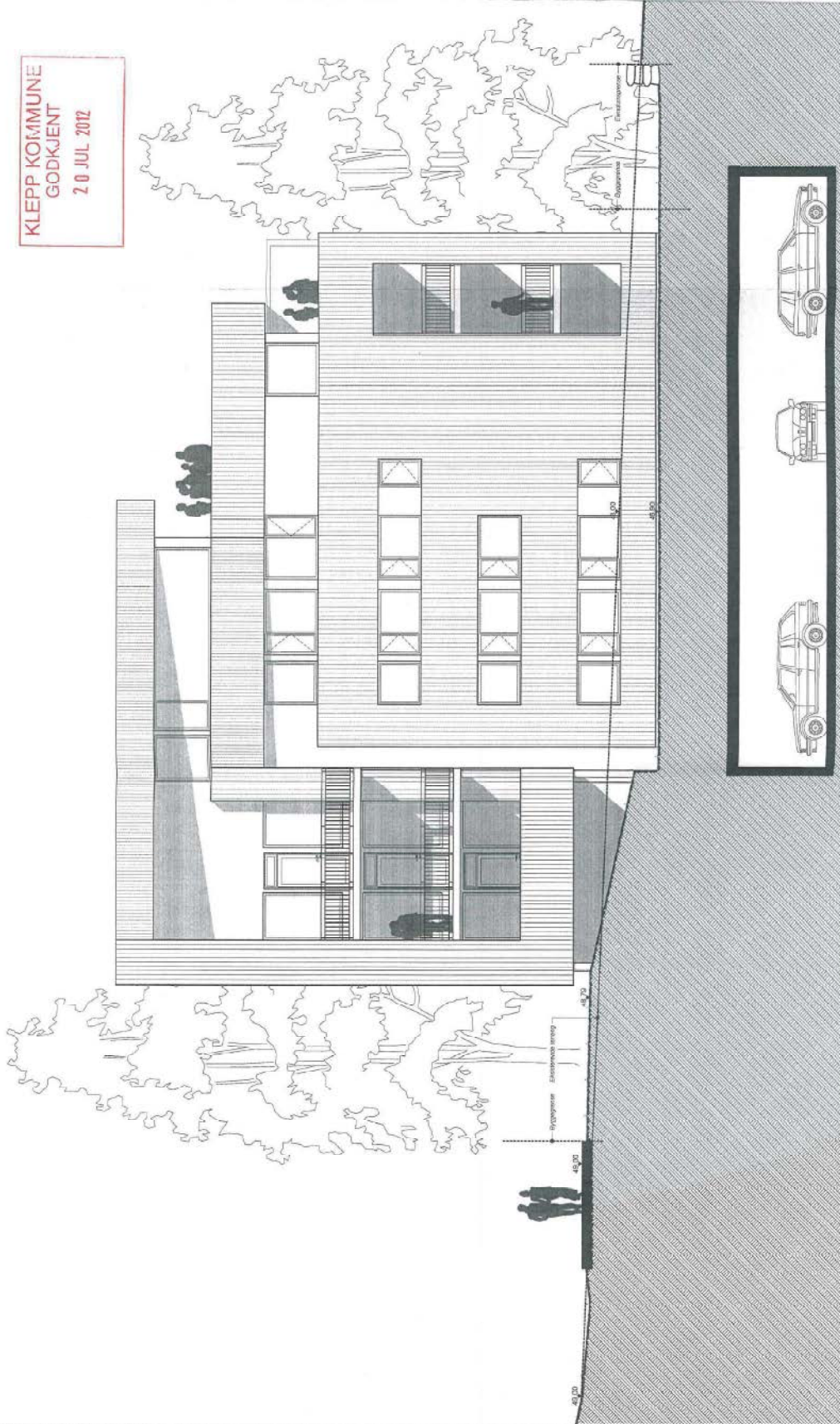
PROJEKT:	Kyrkjebakken
PROJEKTSKISJE:	Klepp kommune
REGNING:	D-bygg Fasader
REVISJON:	A
DATO:	26.09.08
TEGNER:	A40-04(A)
SAKNR.:	06-359
MASTAV.:	1:100
BYGGNUMMER:	1711
BYGGNAVN:	
BYGGNUMMER:	
BYGGNAVN:	

E15



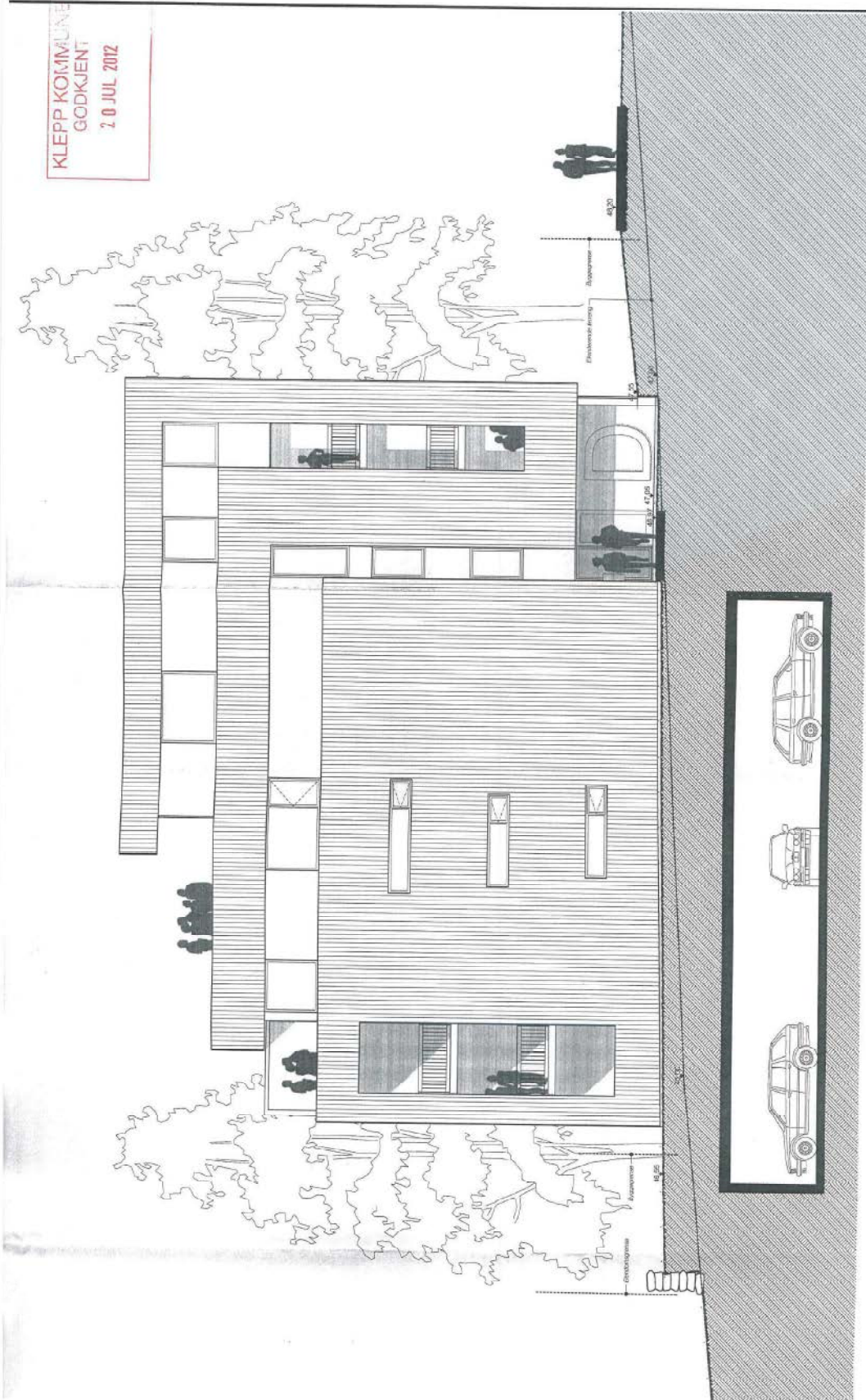
D-bygg fasader
Fasade mot nord

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 JUL 2012



D-bygg fasader
Fasade mot vest

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
2.0 JUL. 2012



asade mot øst

D-bygg fasader



KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 20 JUL 2012

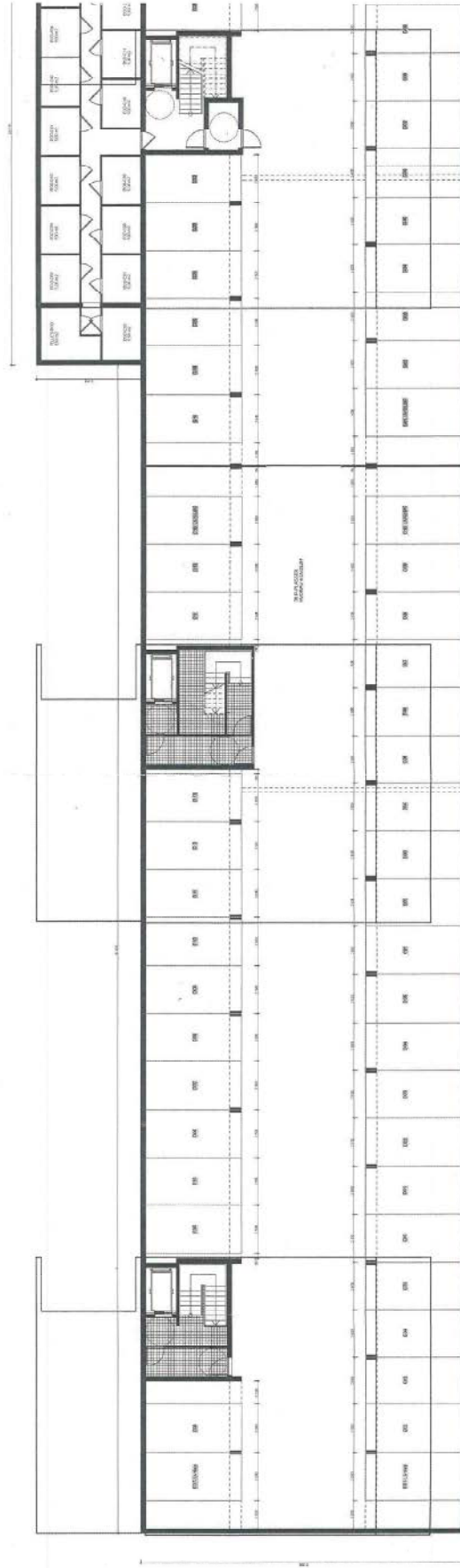
E08

Prosjekt:	Kyrkjebakken	Skala:	1:100
Byggher:	Klepp kommune	Prosjekt nr:	08-359
Prosjekt fase:		Revisjonsnr:	A23-001
Revisjonsdato:		Dato:	17.11.08

D-bygg, Plan 1-5 etasje

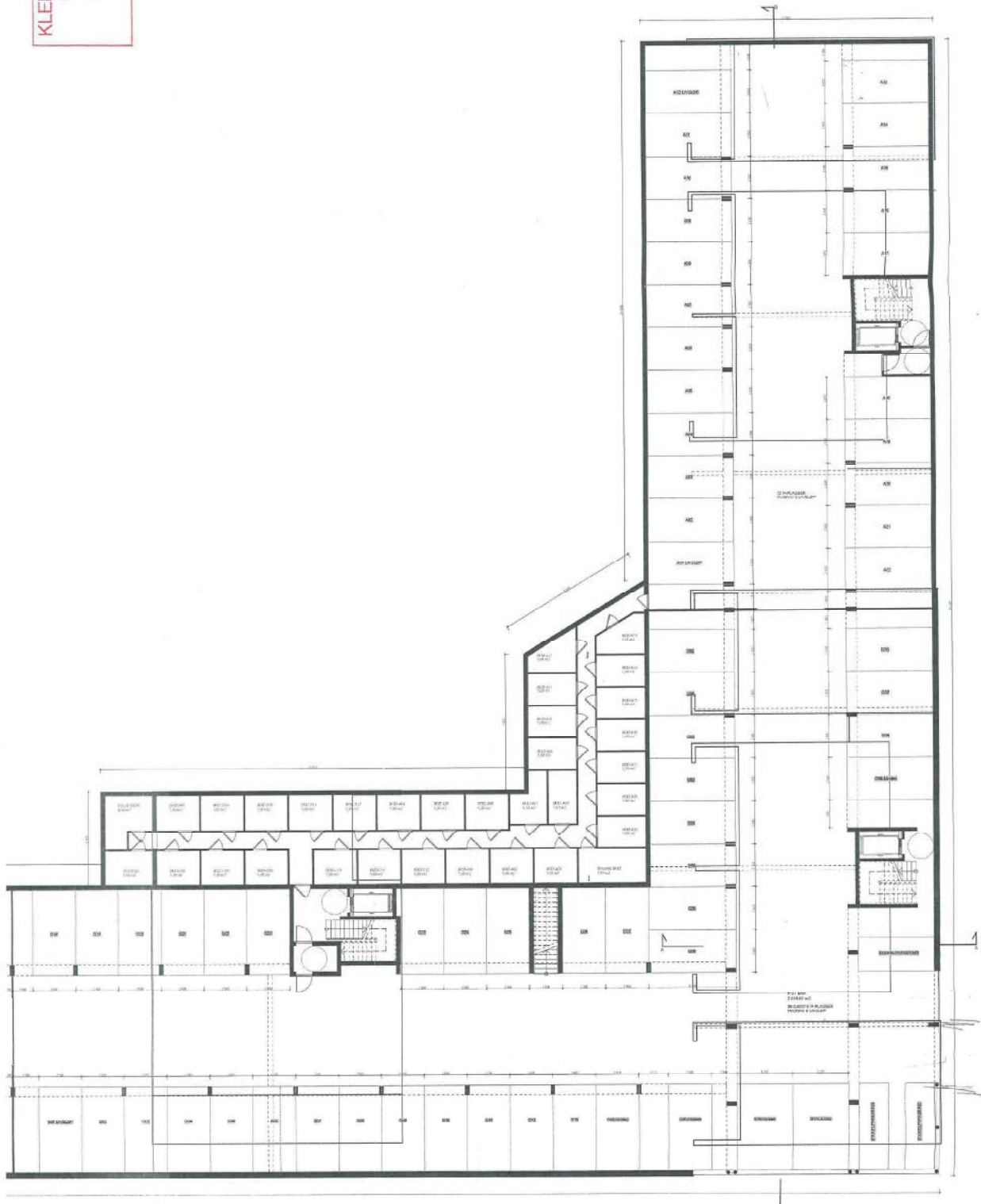
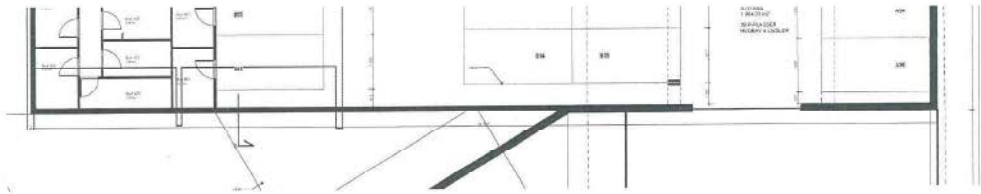
23

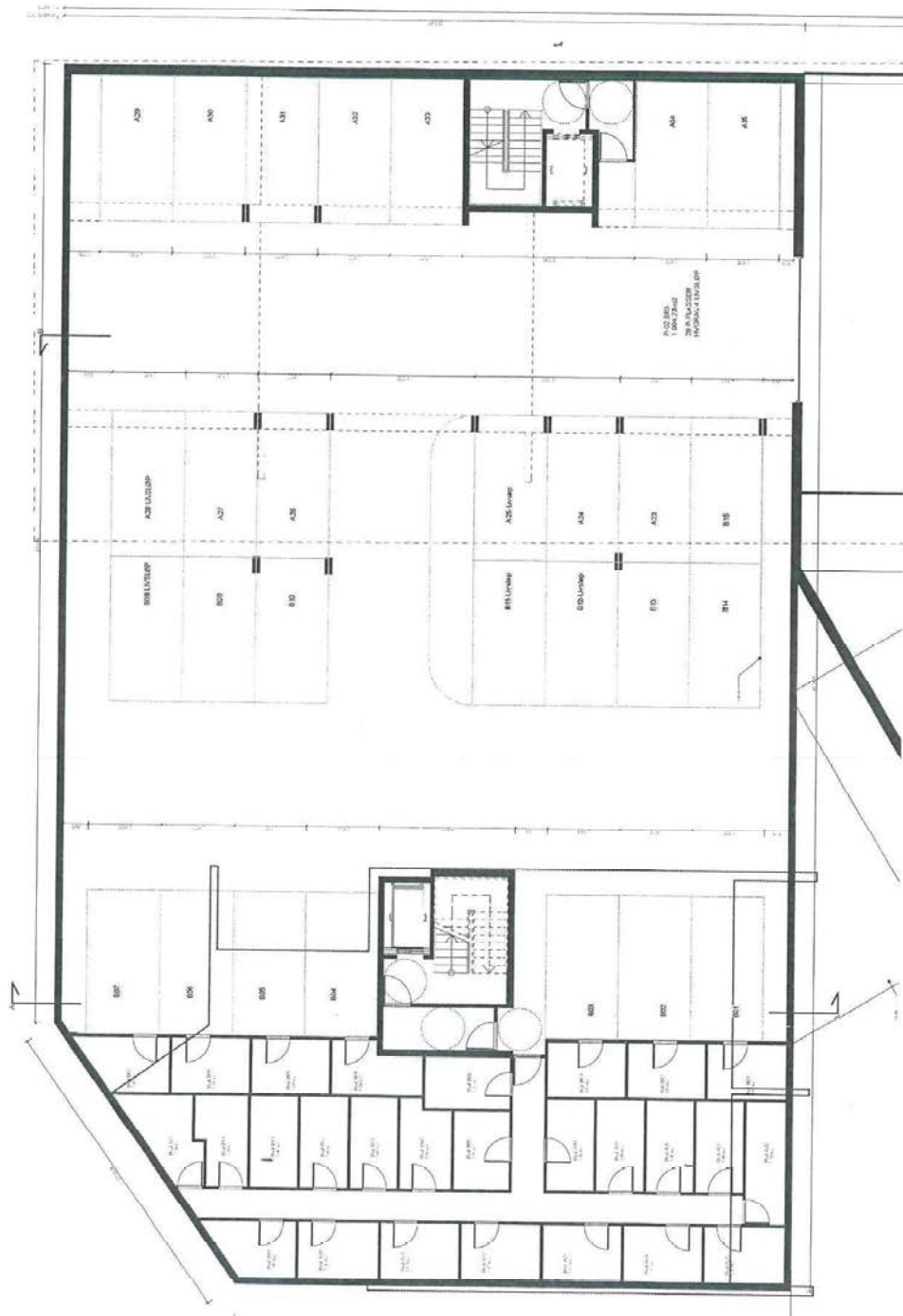
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 JUL 2012



Parkering P01 og P02

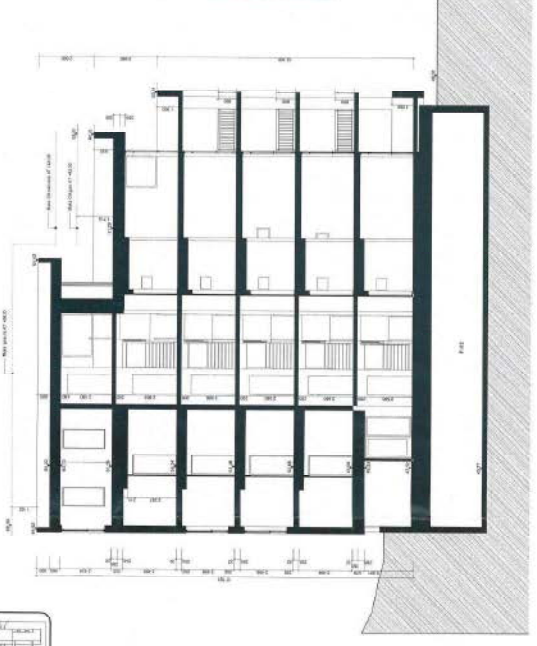
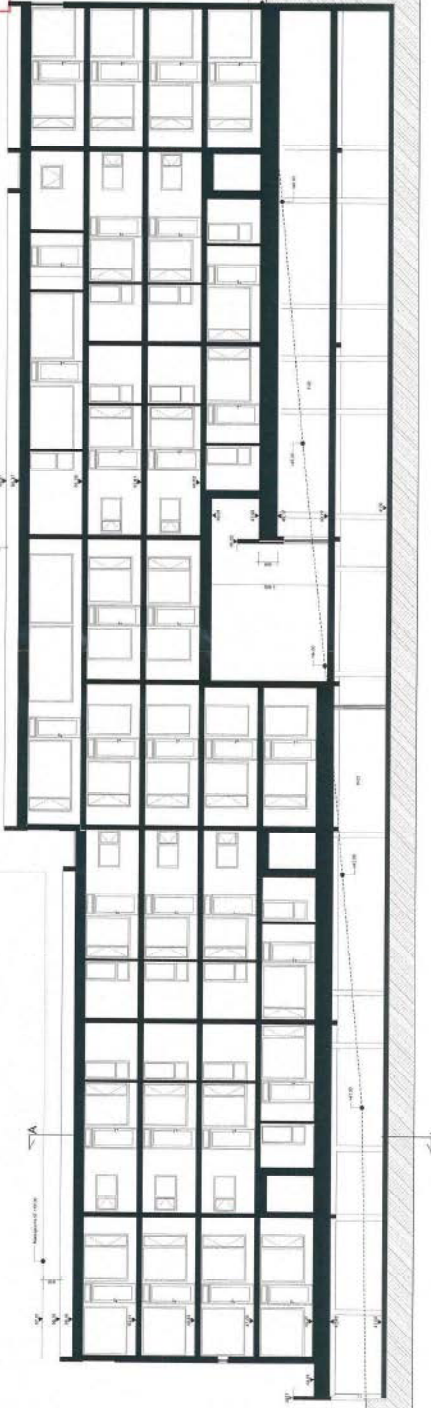
KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 20. JUL 2012





**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 JUL 2012**

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 JUL 2012



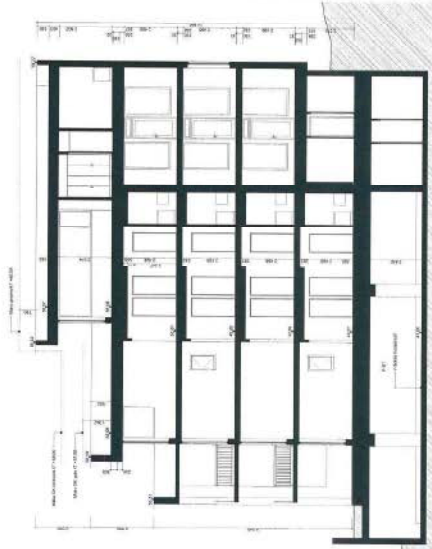
KLEPP KOMMUNE
SØKSNR. 12000/11
AVD. 01.03.00
SØKSNVS. 26 APR 2011
SØKSNV. 1/31
SØKSNV. 1/31
SØKSNV. 1/31
SØKSNV. 1/31
SØKSNV. 1/31

ramp

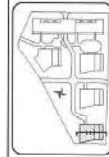
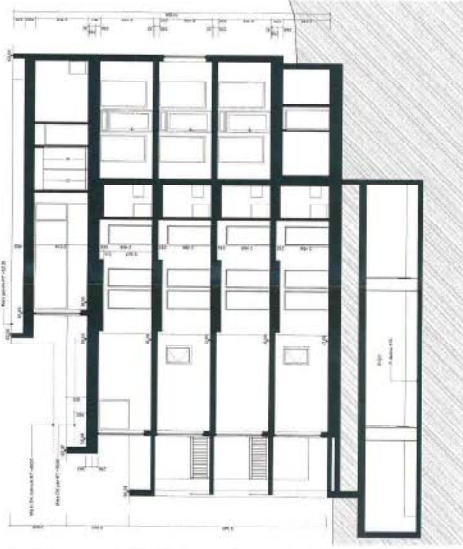
KLEPP KOMMUNE
Kommuneplanavdelingen
Postboks 100
4001 KLEPP
Tlf: 52 22 22
E-post: k@klepp.kommune.no



C-bygg, snitt AA



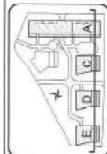
D-bygg, snitt AA



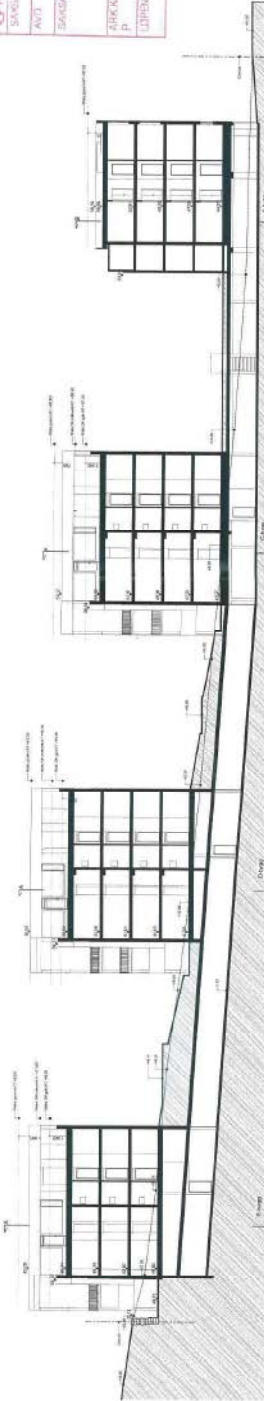
E-bygg, snitt AA



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
20 JUL 2012



A, C, D og E-bygg, snitt AA



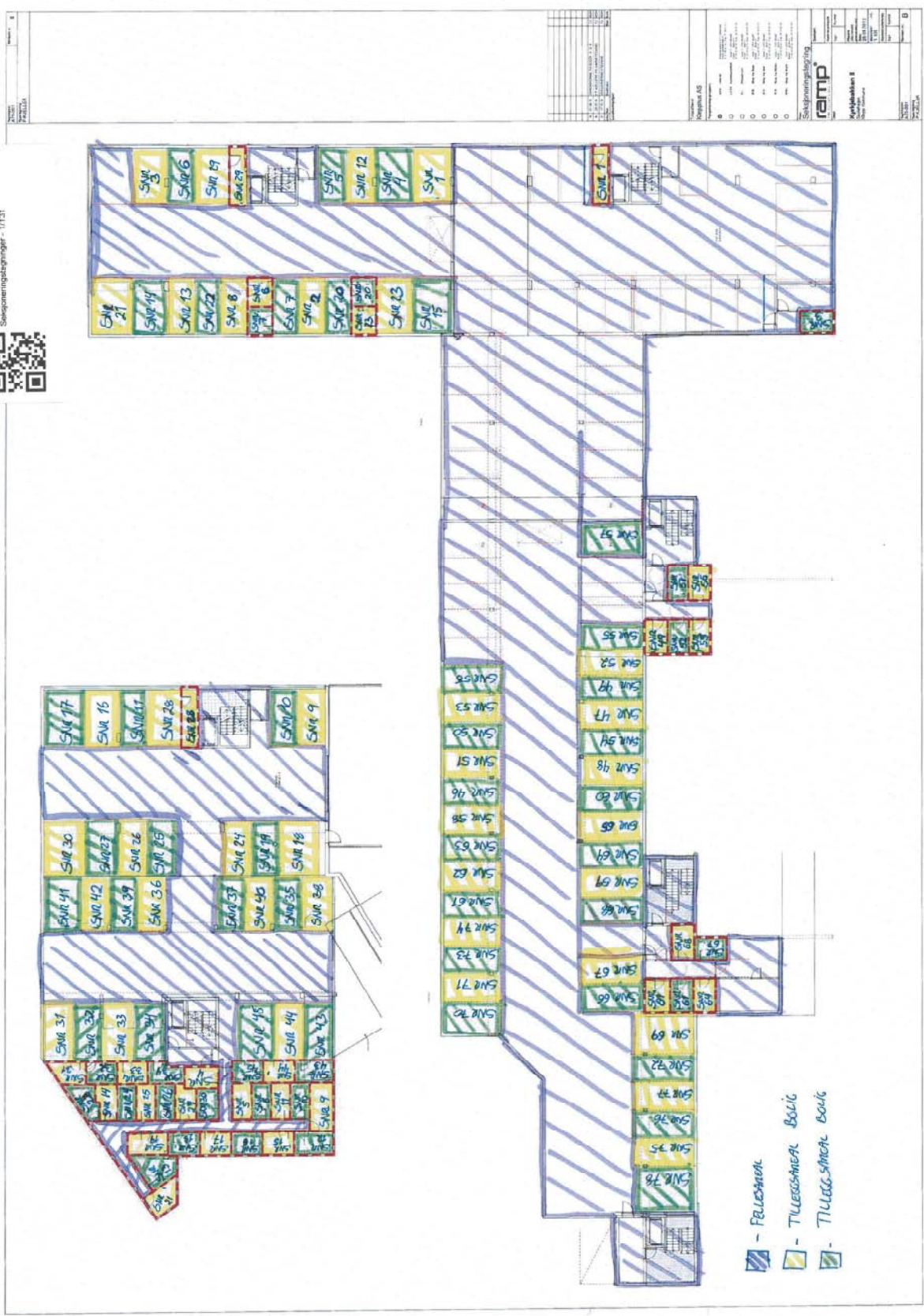
KLEPP KOMMUNE		DRUK NÅ
SAGOMÅL	AVT	SKJELLETT
SAGOMÅLSN	26 APR 2011	
ARK. KODE	1/31	BYGGNINGS
P		BYGGNINGS
LIPSER		BYGGNINGS

ramp

Kontaktperson
Klepp Kommune
Byggesaksavdelingen
Kontaktnummer
1 11 11 11

Prosjekt
Klepp Kommune
Byggesaksavdelingen
Kontaktnummer
1 11 11 11

Dokid: 140000045941 (14/007-1)
 Selvegningstegninger - 1/121



Tegningsnr.: A703-101
 Type tegning: 1. ETG
 Revisjon nr.: 0

Rev. nr.	Dato	Rev. av	Rev. av
0	17.03.14	REVISJONSGIØRING	TJ. MOH

Lokaliseringstegning:

Tiltaksnavn: Klepphus AS
 Prosjektprogram:

AKS	Navn	Ansvarlig	Dato
AKS 1	Arkitekt	Ingvald, gnr. 4, 451 Skarvege	17.03.14
AKS 2	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 3	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 4	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 5	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 6	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 7	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 8	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 9	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 10	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 11	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 12	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 13	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 14	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 15	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 16	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 17	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 18	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 19	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 20	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 21	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 22	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 23	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 24	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 25	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 26	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 27	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 28	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 29	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 30	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 31	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 32	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 33	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 34	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 35	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 36	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 37	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 38	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 39	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 40	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 41	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 42	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 43	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 44	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 45	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 46	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 47	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 48	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 49	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 50	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 51	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 52	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 53	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 54	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 55	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 56	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 57	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 58	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 59	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 60	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 61	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 62	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 63	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 64	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 65	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 66	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 67	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 68	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 69	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 70	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 71	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 72	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 73	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 74	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 75	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 76	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 77	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 78	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 79	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 80	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 81	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 82	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 83	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 84	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 85	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 86	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 87	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 88	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 89	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 90	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 91	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 92	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 93	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 94	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 95	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 96	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 97	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 98	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 99	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14
AKS 100	Byggherre	Klepphus AS	17.03.14

Tiltaksnavn: Klepphus AS
 Prosjektprogram:

Seksjonerstegning
ramp
 KLEPPHUS AS
 Klepphus AS
 Kyrkjebakken II
 Skulehagen
 Klepp Kommune

Prosjekt nr.: 170314
 Dato: 08.01.2013
 Skissestokk: (A3)
 Skala: 1:100
 Prosjekt nr.: 170314
 Dato: 08.01.2013

Tegningsnr.: A703-101
 Type tegning: 1. ETG
 Revisjon nr.: 0

- FELLESANDEL
 - BRUKSENHET BOLLIG
 - TILLEGGSANDEL BOLLIG



KLEPP KOMMUNE
LOKAL UTVIKLING

Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Ramp AS
Ryfylkegata 22
4014 STAVANGER

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dykkar ref
11/676-35	28567/15	GNR 01/0131	LU/LU/RR	

5 BLOKKER - 1/131 M/FL - KLEPPHUS AS FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 19.10.2015. Igangsettingstillatelse er gitt 20.07.2012.

Gjelder:

Byggested:	<i>Skulevegen 19, 21, 23, 25, 27 og 29, 4352 KLEPPE</i>
Tiltakshaver:	<i>Klepplus as</i>
Ansvarlig søker:	<i>Ramp AS</i>

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. 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.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 12.11.2015

Ragnar Rydning
bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi til:
Klepplus as, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES
SV Betong AS, Dreierveien 25, 4321 SANDNES
Folkeregisteret
Rogaland brann og redning IKS



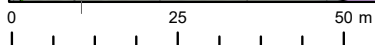
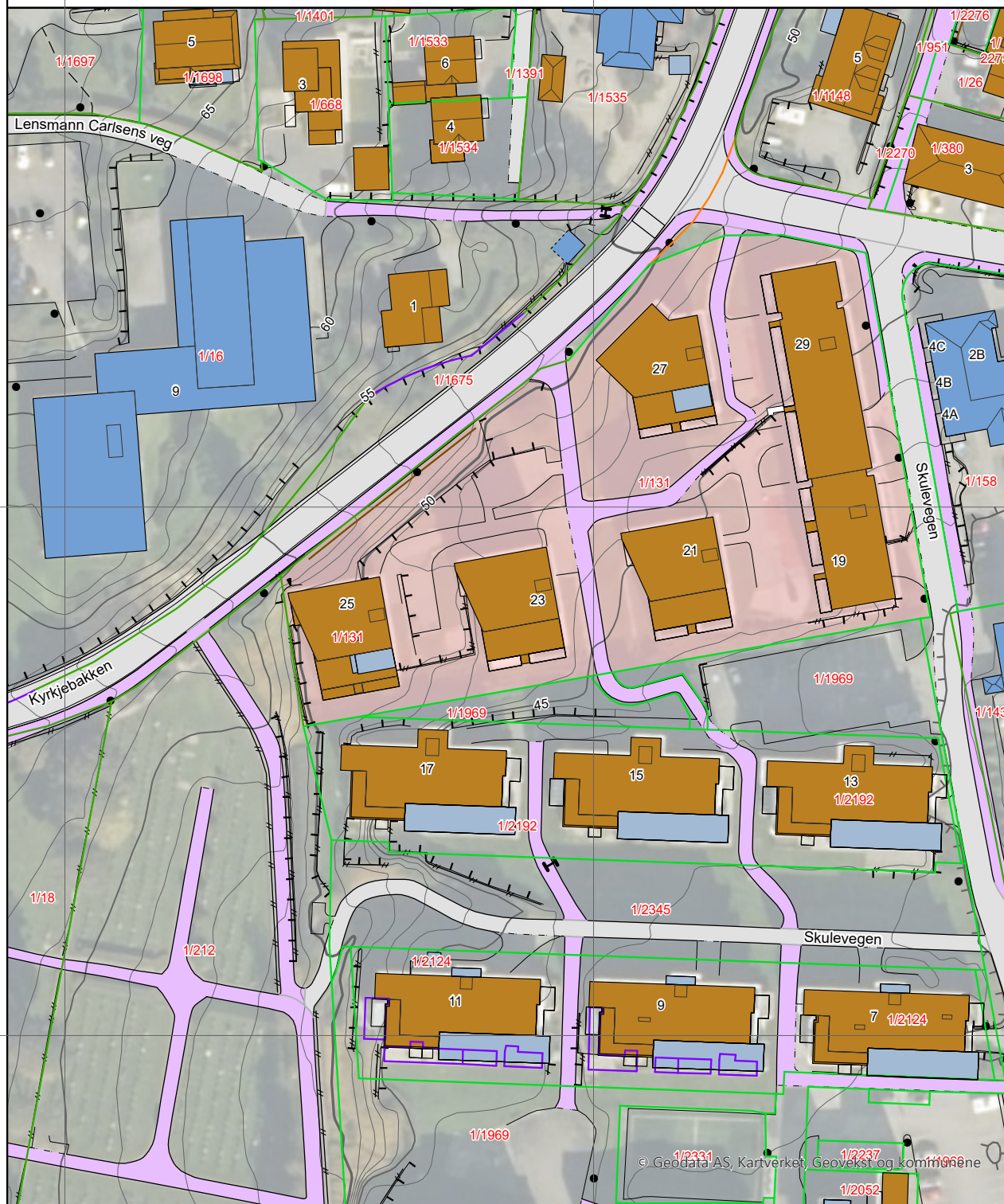
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/131/0/68

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

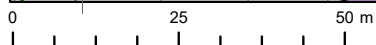
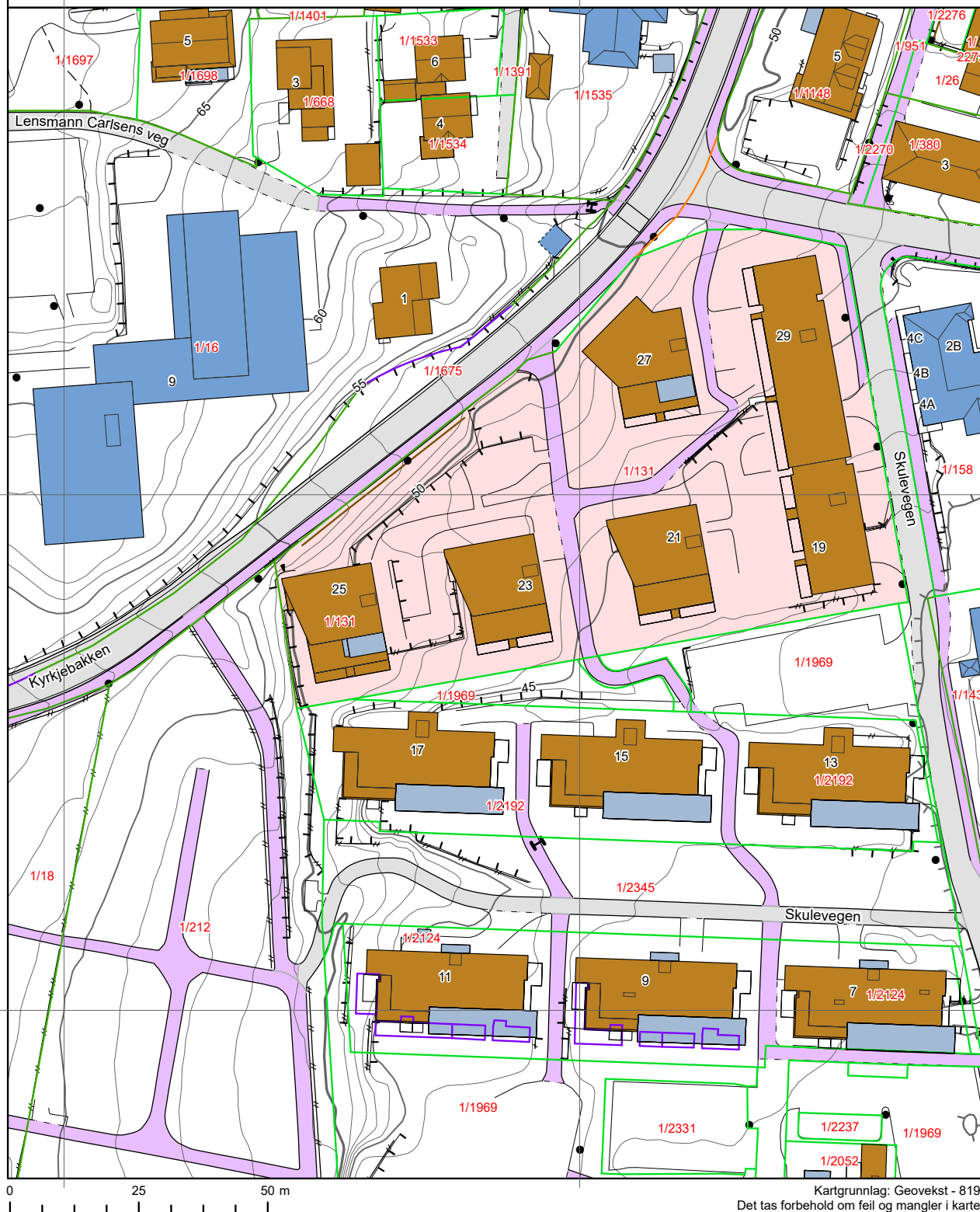
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/131/0/68

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

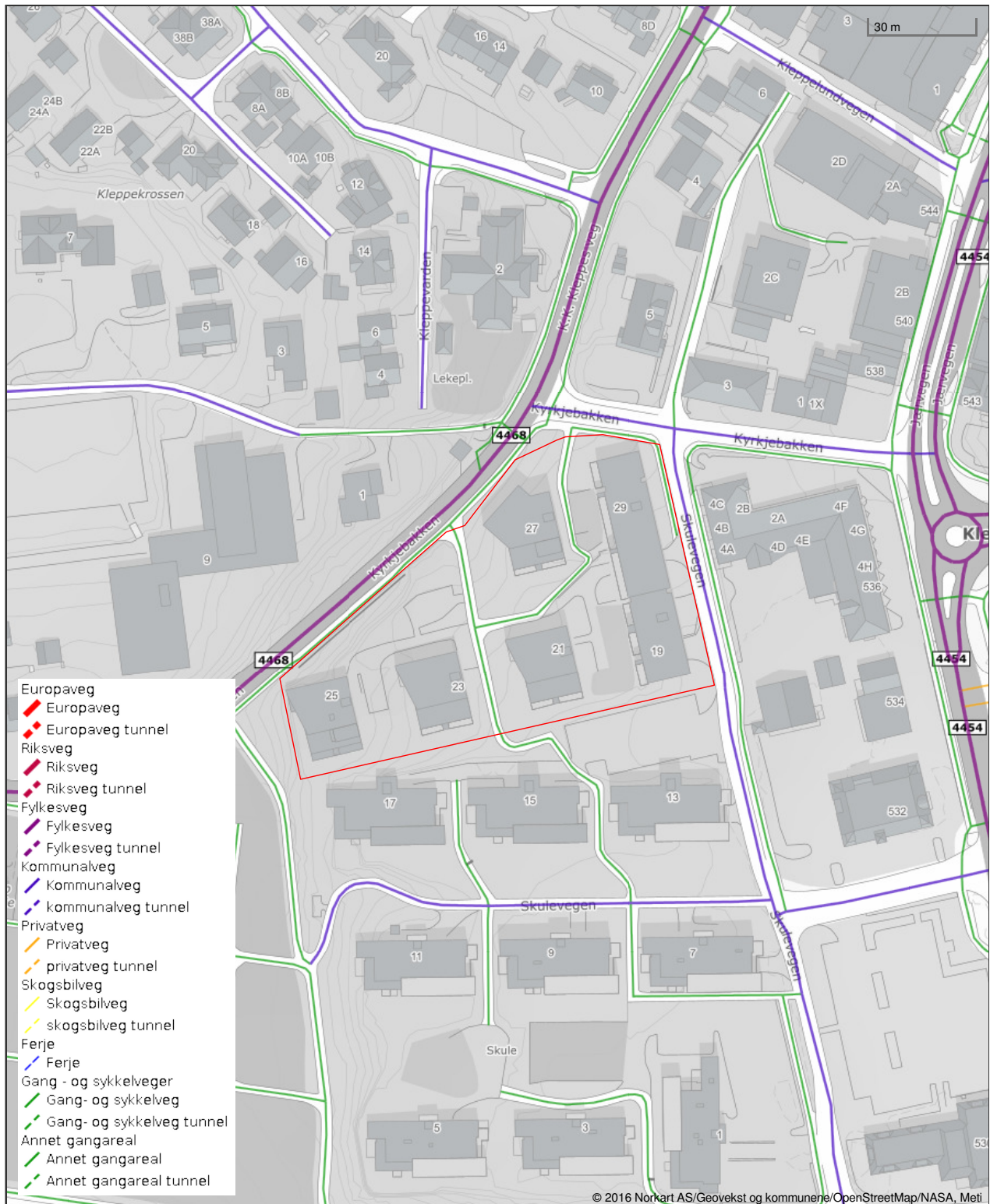
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/131//



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.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGABAKKA

Generelle bestemmelser.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og oppdelt i:

Byggeområder

Landbruksområder

Trafikkområder

Friområder

Spesialområder.

§ 2

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Klepp kommune. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra bestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven.

§ 3

Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 4

Alle tomter skal ha adkomst fra det underordnede ledd i vegsystemet.

§ 5

Innenfor de viste sikt-trekanter skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

§ 6

På situasjonsplanen skal det vises hvordan tomta tenkes planert. Høye murer skal unngås.

Gjerder m.m. skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at disse utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for enkelte deler av planområdet eller for hvert vegløy.

Byggeområder for boliger.

§ 7

Bebyggelser. skal være frittliggende i inntil 2 etasjer. Ingen tomt tillates bebygget med større grunnflate på bolighuset enn 25 % av netto tomteareal.

§ 8

Takformen skal være saltak eller valmtak. Mønehøyden skal ikke overskride 7,0 m over topp grunnmur.

§ 9

Møneretningen skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

§ 10

For hver leilighet skal det i tillegg til garasje plass være oppstillingsplass for minst 1 bil på egen tomt. Det kan bygges garasje med inntil 40 m² golvflate. Garasjen kan bygges sammen med huset og nærmere nabogrense enn 4,0 m eller i nabogrense. Vegg mot eller i nabogrense skal da utføres som brannvegg minst A120.

§ 11

Eventuell utparsellering av nye boligtomter skal foregå etter plan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at en slik plan skal omfatte et område som er større enn den berørte eiendommen.

Landbruksområder.

§ 12

Området skal nyttes til jordbruk, skogbruk og gartnerier. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytting til driften.

§ 13

Innenfor det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

§ 14

Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet (som ikke har direkte tilknytning til landbruk).

Trafikkområder.

§ 15

Trafikkarealene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang/sykkelveg som vist på reguleringsplanen.

§ 16

For hele boligområdet skal bygningsrådet utarbeide en samlet plan for hastighets-
reduserende tiltak. Denne plan godkjennes av formannskapet.

Friområder.

§ 17

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og anlegg for lek som har tilknytting til området utnyttelse.

Areal til offentlig formål.

§ 18

Bebyggelse til skoleformål kan føres opp i inntil 2 etasjer. Bygningene skal utføres som branntrygge bygninger. Bebyggelse for museum kan føres opp i 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, parkering og terrengbehandling skal godkjennes av bygningsrådet.

Spesialområder.

§ 19

Området skal nyttes for kirke og gravlund. På området kan det foruten kirke tillates oppført bygning i 1 etasje når dette er nødvendig for drift og vedlikehold av kirkeområdet.



<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dykkar ref</i>
06/1688-14	7161/07	L12	LU/LU/EIB	

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN - FRAMHALDSKULEN B1 OG B2 - ENDRING – FORSLAG DATERT 29.03.2007

§ 1 FELLES FØRESEGNER

Krav gitt i kommunedelplan for Kleppe sentrum (vedtatt 20.09.2004)

Planlegging og opparbeiding av uterom (kommunedelplan § 3)

Før opparbeiding av offentlege og private uterom tar til skal det alltid ligge føre ein opparbeidingsplan som er godkjent av Klepp kommune

Estetikk (kommunedelplan § 4)

Ved nybygg eller større ombyggingar skal det alltid ligge føre perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenbuarbygg. For større bygg skal prosjektet visast i forhold til heile kvartalet. Det skal utarbeidast snitt og oppriss i målestokk min. 1:100 med inntegna nabobygg/gjenbuarbygg.

Formingsretteleiar (kommunedelplan § 4)

Før utbygging kan ta til må det utarbeidast formingsretteleiar for området. Formingsretteleiar skal lagast for eit eller fleire av delfelta under eit: B1, B2, B3 og B4.

I formingsretteleiar skal det avklarast materialbruk, fargeval, fasadedetaljar m.m. Formingsretteleiar skal godkjennast av kommunen og leggast til grunn for byggesaksbehandling på lik linje med reguleringsføresegner.

Teknisk rom – Takoppbygg (kommunedelplan § 5)

Teknisk rom for ventilasjon m.m. skal etablerast innafor regulert byggehøyd. Takoppbygg over denne høgda skal det ikkje gjevast løyve til.

Parkering (kommunedelplan § 6)

For kvar bueining skal det opparbeidast 1 parkeringsplass og 0,5 gjesteparkeringsplassar. Utforming og plassering av parkeringsplassar og avkøyringar til parkeringsanlegg skal skje på ein trygg og oversiktleg måte.

Andre felles føresegner

Universell utforming

Alle tiltak i planområdet skal opparbeidast med høg standard. Det skal leggjast særleg vekt på universell utforming under detaljeringa slik at alle grupper i samfunnet kan bruke området.

Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygningar, køyre- og gangadkomst, parkeringsanlegg, leikeplassar, gesims-/mønehøgde, grunnmurshøgde, takform og terrengbehandling med kotehøgde. I tillegg skal bebyggelsesplanen dokumentere solforhold på planområdet samt tilgrensande delfelt.

Frisikt

Innafor viste frisisiktsonar skal det vere fri sikt i ei høgde over 0,5 m over tilstøytande vegars nivå.

Oppvarming – bruk av fjernvarme

Alle nye bustader i planområdet skal tilknyttast fjernvarmenett. Dispensasjon kan bli gitt for frittliggande einebustader og tomannsbustader i felt B3.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav er lista opp under dei enkelte delfelta.

§ 2 BYGGEOMRÅDE

2.1 Generelt

Maksimal byggehøgde og etasjetal

Maksimalhøgde for bygget og talet for etasjar går fram av påskrift på plankart.

Med ”3+ 1 etg.” er det meint 3 fulle etasjar over terreng, med tillegg av ein toppetasje som er trekt inn frå ytterkant 3. etasje med minimum 2 m på minst 3 av fasadene.

Utomhusplan

Samman med søknaden om byggjeløyve skal det ligge føre ein utomhusplan som viser busetnaden og ferdig opparbeidd terreng. Av planen skal det gå fram terrenghøgde, belegg, beplanting samt terrengbearbeiding, handtering av overvatn, plassering av sandleikeplassane m.m. Planen skal utarbeidast i målestokk 1: 200. Om nødvendig må planen innehalde terrengsnitt.

Dokumentasjon av støytilhøve

Bebyggelsen og uteområde skal vere skjerma mot støy i høve til det til ein kvar tid gjeldande regelverket. Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved ein støyrapport som dokumenterer at bustader og uteareal ligg innafor gjeldande støynormer.

2.2 Byggeområde B1 og B2

Bygg I, II, III, IV, VI, VII, VIII, og IX kan førast opp innfor viste byggegrenser på 15 m breidde i inntil 3 etasjar + 1 inntrekt toppetasje. Byggehøgde: maksimal byggehøgde inntil gesims er 10 m over terreng og maksimal bygningshøgde er 12 m. Dette gjeld og eventuelle takoppbygg.

Bygg V kan førast opp innfor viste byggegrenser på 15 m breidde i inntil 4 etasjar + 1 inntrekt toppetasje. Byggehøgde: maksimal byggehøgde inntil gesims er 13 m over terreng og maksimal bygningshøgde er 15 m. Dette gjeld og eventuelle takoppbygg.

Første og andre etasje i bygg III, VI og IX kan brukast til næringsføremål. Næringa skal ikkje kome i konflikt med primærføremålet for planområdet: å etablere bustader i sentrum. Det kan etablerast kontor for lege, tannlege, advokat m.m., kontor for rådgiving for allment publikum som t.d. reisebyrå og andre verksemder som ikkje krev større vareleveringar, t.d. frisør samt serveringskonsept som etter planutvalets skjønn ikkje er i konflikt med bustader.

Toppetasjen skal trekkast inn med minimum 2 m over storparten av fasadelengda. Langs nord- eller austfasaden kan toppetasjen trekkjast ut til byggjegransa dersom dette gir ei estetisk god løysing for fasaden under eitt. 1 parkeringsplass pr. bueining skal etablerast i eller under bygget.

Bygningar med altanar skal plasserast innfor viste byggegrenser. Altanar på kortsida av bygg II, bygg III, bygg V, bygg VI, bygg VIII og bygg IX kan plasserast utanfor byggjegransa med ein breidde på inntil 2 m for inntil 50 % av fasadelengda.

Heis- og trappebygg på nord- eller austsida av bygg I til bygg IX kan plasserast utanfor den viste byggjegransa med ein storleik på inntil 25 m² grunnflate. Heisbygg kan om teknisk nødvendig overskride maksimal byggehøgde med inntil 1,5 m.

Påbudt byggegrense er vist i plankart for å framheve grøntdraget. Påbudt byggegrense gjeld hovudfasaden, ikkje eventuelle heis- og trappehus som kan ligge utanfor byggegrensa.

Grad av utnytting: T-BRA (Tillatt BruksAreal) = 12500 m² for felt B1 og B2 under eitt. Parkeringsareal og boder i etasjar helt eller delvis under terreng er ikkje rekna med i T-BRA.

Maksimalt antall bueiningar: Maksimalt antal bueiningar 145 bueiningar dersom utbyggjar kan vise til nok parkeringsplassar.

Utbyggingsrekkjefølgekrav for B1 og B2

Framhaldskulebygget med naturfagbygget skal rivast før utbygging på gnr 1 bnr 212 (gamle Klepp ungdomskule) kan ta til.

Grøntdraget opp mot kyrkja skal vere rydda, påført matjord og sådd til innan 1 år etter at utbygginga har starta opp. Gangveg i grøn akse mot kyrkja mellom "torg" og Kyrkjebakken skal opparbeidast samtidig.

Offentlege køyre, gang- og sykkelveggar i B1 og B2 skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av desse felta.

Køyrebanen i Skulevegen skal utvidast til netto breidde 5.5 m (2 køyrefelt) ved justering av fortau i aust og ny kantstein i grensa med gnr. 1 bnr 131 seinast 1 år etter at utbygginga har starta opp og grøntdraget er opparbeidd. Skulevegen må ha 2 køyrefelt før utbygging av B2 kan ta til.

Grøn akse og ”torg” kan ikkje brukast som riggplass under utbygginga av delfelta B1 – B4

2.3 Bygeområde B 3

Ved ei større utbygging skal det utarbeidast bebyggelsesplan for B3.

Max grad av utnytting T-BRA 2500 m². Byggjehøgde 12 m (3+1).

Byggjehøgde over dette kan vurderast ved å sluttbehandle bebyggelsesplan som reguleringsplan i kommunestyret.

2.4 Bygeområde B4

Ved ei større utbygging skal det utarbeidast bebyggelsesplan for B4.

Max grad av utnytting T-BRA 5000 m². Byggjehøgde 12 m (3+1).

Byggjehøgde over dette kan vurderast ved å sluttbehandle bebyggelsesplan som reguleringsplan i kommunestyret.

§ 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med høg standard. Det skal leggjast vekt på universell utforming.

Området merka med ”torg” og tilgrensande område austover utanom planområdet (min 20 x 20 m) skal opparbeidast med hardt dekke med høg estetisk kvalitet. Det skal leggjast til rette for møteplassar, og vatn kan vere eit av fleire element for utforminga av plassen. Området skal vere bilfritt men eigna til sykling m.m. ”Torget” kan avgrensast med bygningskonstruksjonar (gjerde, murar, pergola m.m.) med inntil 2,5 m høgde. Det må takast omsyn til frisikt under plassering av slike element.

Skulevegen blir halden open for gjennomkøyring.

§ 4 FRIOMRÅDE

Friområde skal opparbeidast med høg standard. Det skal leggjast vekt på universell utforming. Ballplassen på B1 skal vere opparbeidd før bustader på B1 eller B2 kan takast i bruk. Det skal setjast opp gjerde inntil kyrkjegarden.

I grøn akse opp mot kyrkja skal det leggjast til rette for møteplassar langs gangvegen opp mot Kyrkjebakken.



<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dykkar ref</i>
06/479-24	20400/07	L12	LU/LU/PW	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRAMHADLSKULEN – KLEPPE DEL FELT B3 OG B4

datert 01.09.2006
sist revidert 01.11.2007

§ 1 FELLESE FØRESEGNER

Krav gitt i kommunedelplanen for Kleppe sentrum (vedtatt 20.09.2004)

Planlegging og opparbeiding av uterom (kommunedelplan § 3)

Før opparbeiding av offentlege og private uterom tar til, skal det alltid ligge føre ein opparbeidingsplan som er godkjent av Klepp kommune.

Estetikk (kommunedelplan § 4)

Ved nybygg eller store ombyggingar, skal det alltid leggast ved perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenbuarbygg. For større bygg skal prosjektet visast i forhold til heile kvartalet. Det skal utarbeidast snitt og oppriss i målestokk min 1:100 med innteikna nabobygg/gjenbuarbygg.

Formingsrettleiar (kommunedelplan § 4)

Før utbygginga kan ta til må det utarbeidast formingsrettleiar for området. Formingsrettleiar skal lagast og gjeldast for begge delfelta under eit.

I formingsrettleiar skal det avklarast materialbruk, fargeval, fasadedetaljar, mm.

Formingsrettleiar skal godkjennast av kommunen og leggast til grunn for byggesaksbehandlinga på lik linje med reguleringsføresegner.

Teknisk rom – Takoppbygg (kommunedelplan § 5)

Teknisk rom for ventilasjon m.m. skal etablerast innafor regulert byggehøgda. Takoppbygg over denne høgda skal det ikkje gjevast løyve til.

Parkering (kommunedelplan § 6)

For kvar bueining skal det opparbeidast 1 parkeringsplass og 0,5 gjesteparkingsplass.

Utforming og plassering av parkeringsplassar og avkjøringar til parkeringsanlegg skal skje på ein trygg og oversiktleg måte.

ANDRE FELLESE FØRESEGNER

Universell utforming

Alle tiltak i planområdet skal opparbeidast med høg standard. Det skal leggast særleg vekt på universell utforming under detaljeringa slik at alle grupper i samfunnet kan bruka området.

Aktuelle rettleiarar for universell utforming for Klepp (og Time) kommunar skal leggast til grunn for utføring og detaljering.

Alle bustader skal ha trinnfri tilkomst via heis. Heis skal ha minimum mål 1,3x2,1 meter.

Alle bustader skal ha besøksstandard. Med besøksstandard meiner ein at bustaden er utforma slik at rullestolbrukar kan få tilgang til opphaldsrom (kjøkken, stove m.m.) og rom med toalett frå entreen. Toalettrom skal prosjekterast med tilstrekkeleg dørbreidde for tilgjenge med rullestol, og nødvendig fritt golvareal slik at ein rullestolbrukar kan flytta seg frå rullestol til toalett utan hjelp av andre.

Minimum 50 % av alle bustader skal ha livsløpsstandard

Opparbeiding av gater, gangstiar og fellesarealer skal følgje rettleiingar for universell utforming. Minimum 10 % av felles parkeringsplassar skal vera avsett til funksjonshemma. Nær gangvegar, inngangsparti og luftevindu skal bruk av planter og tre som kan framkalle allergiske reaksjonar unngåast.

Gangvegnettet innan planområde skal prosjekterast med lågast mogleg stigning. Stigning i gangvegar og tilkomst til bustad kan likevel vere opp mot 1:10 der lågare stigning ikkje er mogleg ut frå terrengtilhøve. Uansett skal kvar bustad ha terskelfri tilkomst via biloppstillingsplass i parkeringskjellar utan større stigning enn 1: 15 mellom biloppstillingsplass og heis.

Frisikt

Innafor viste frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgde over 0,5m over tilstøytande vegars nivå.

Oppvarming - bruk av fjernvarme

Alle nye bustader i planområdet skal tilknyttast fjernvarmenett.

§2 BYGGEOMRÅDET

Grad av utnytting

Tillaten utnytting er oppgitt som T-BRA og etasjetal. Underetasje som ikkje kan nyttast til bustad, boder og parkeringsetasjar skal ikkje medreknast i utnyttinga. Maksimal grad av utnytting for dei enkelte delfelta går fram av plankartet. Mindre justeringar av utnyttinga mellom område B3 og B4 tillatast.

Det kan etablerast inntil 80 leilegheiter innafor planområdet

Byggjehøgde og etasjetal

Maksimalhøgde for bygget og talet på etasjar går fram av plankart. Med "3+1 etg" er det meint 3 fulle etasjar over sokkeletasje/terreng, med tillegg av ein toppetasje som er trekt inn frå ytterkant 3. etasje med minimum 2 m på minst 1 side.

Det kan tillatast etablering av nødvendig personsikring for takterasse i plan med dei øvste leilighetene i kvar blokk over topp kote angitt på reguleringsplan.

Utforming bygg A

I fasade mot aust skal delar av vegglivet trekkast inn min 2,0 meter frå byggelinja. Vidare skal fasaden delast opp i tre separate volum for å oppnå ein artikulering av bygget. Bygget skal ha opningar som illustrert på snitt BB.

Leikeplass

Det skal etablerast leikeplass i høve til det til ein kvar tid gjeldande regelverket. Rettleiar for utomhusanlegg og friluftsområde, vedteken i kommunestyresak 37/07 med dei til ei kvar tid gjeldande justeringane, skal leggjast til grunn for opparbeidinga.

Område merka som "felles leik" skal ikkje brukast til anna føremål som ikkje sikrar gode tilhøve for leik i planområdet. Det kan likevel tillatast nødvendig nyttekøyring over området til blokk E. Det skal ikkje tillatast oppføring av bod, garasje, eller varig omdisponering til dyrkingsparsell, rosehage m.m.

Krav til utomhusplan

Av planen skal det gå fram plassering av bygningar, køyre- og gangveggar, parkeringsanlegg, utforming og plassering av sandleikeplassar, planting, overflater, terrengbehandling med kotehøgde og handtering av overflatevatnet. Planen skal utarbeidast i målestokk 1:200 med nødvendige terrengsnitt.

Parkering

All parkering, både oppstillingsplass for kvar bueining samt gjesteparkering etter norma, skal leggjast under bakkeplan.

Vern av eksisterande vegetasjon

Enkelte tre avmerkt på illustrasjonsplan skal takast vare på og integrerast i utomhusanlegget. Dersom nokre av dei avmerkta trea utgår, må dei erstattast.

Dokumentasjon av støytilhøve

Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved støyrapport som dokumenterer at støynivået i bustader og uteareal ligg innafor gjeldande støynormer. Støynivå på felles friområde skal ikkje overskride 50 dB(A).



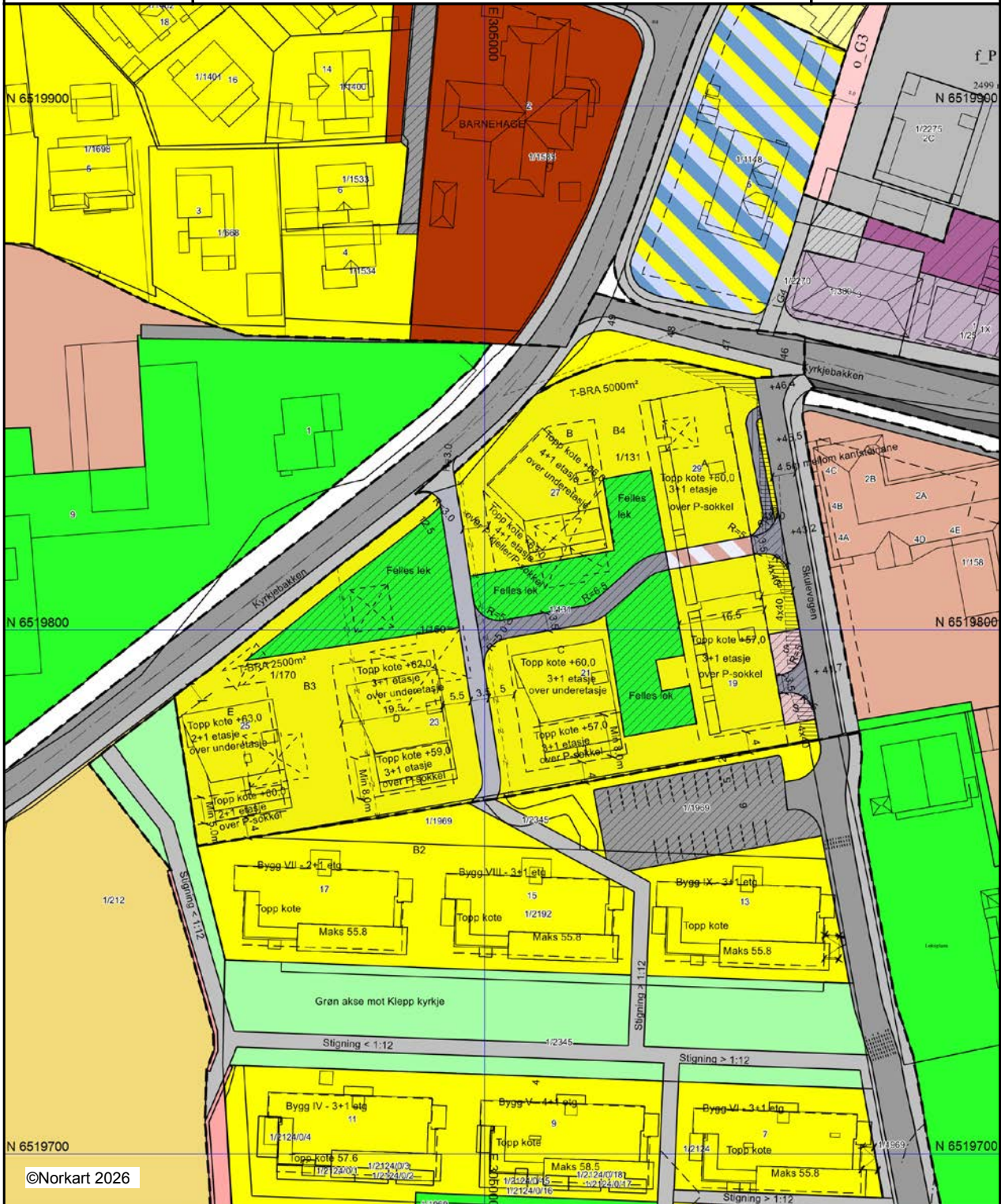
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/131/0/68
Adresse: Skulevegen 23
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000





































































UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)			Regulert senterlinje
	Område for bustader med tilhørende anlegg		Frisiktslinje
	Blokkbusetnad		Regulert kantkjørebane
	Område for særskilt angitt allmenntilgjengelig formål		Regulert parkeringsfelt
	Anna byggeområde		Regulert fotgjengarfelt
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)			Målelinje/avstandslinje
	Kjøreveg		Avkjørsel
	Anna veggrunn		Innkjørsel
	Gang-/sykkelveg		Utkjørsel
	Gatetun	Abc	Påskrift feltnavn
	Parkeringsplass	Abc	Påskrift areal
	Anna trafikkområde (på land)	Abc	Påskrift utnytting
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)		Abc	Påskrift breidde
	Park	Abc	Påskrift radius
	Turveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Anlegg for lek	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Anna friområde		
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)			
	Privat veg		
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem		
	Frisiktsone ved veg		
	Område for steinbrot og masseuttak		
	Andre område for vesentlege terrengingrep		
	Anna spesialområde		
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles leikeareal for barn		
	Anna fellesareal for fleire eigedommar		
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr.)			
	Bustad/Forretning/Kontor		
	Forretning/Kontor		
	Anna kombinert formål		
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt			
	Grense for restriksjonsområde		
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-6)			
	Bustader		
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Forretningar		
	Renovasjonsanlegg		
	Bustad/forretning		
	Forretning/kontor		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras			
	Køypeveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang-/sykkelveg		
	Sykkelveg/-felt		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Parkeringshus/-anlegg		
Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12-6)			
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008			
	Sikringssonengrense		
	Angittomsyngrense		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Planlagt busetnad		
	Bygningar som skal fjernast		



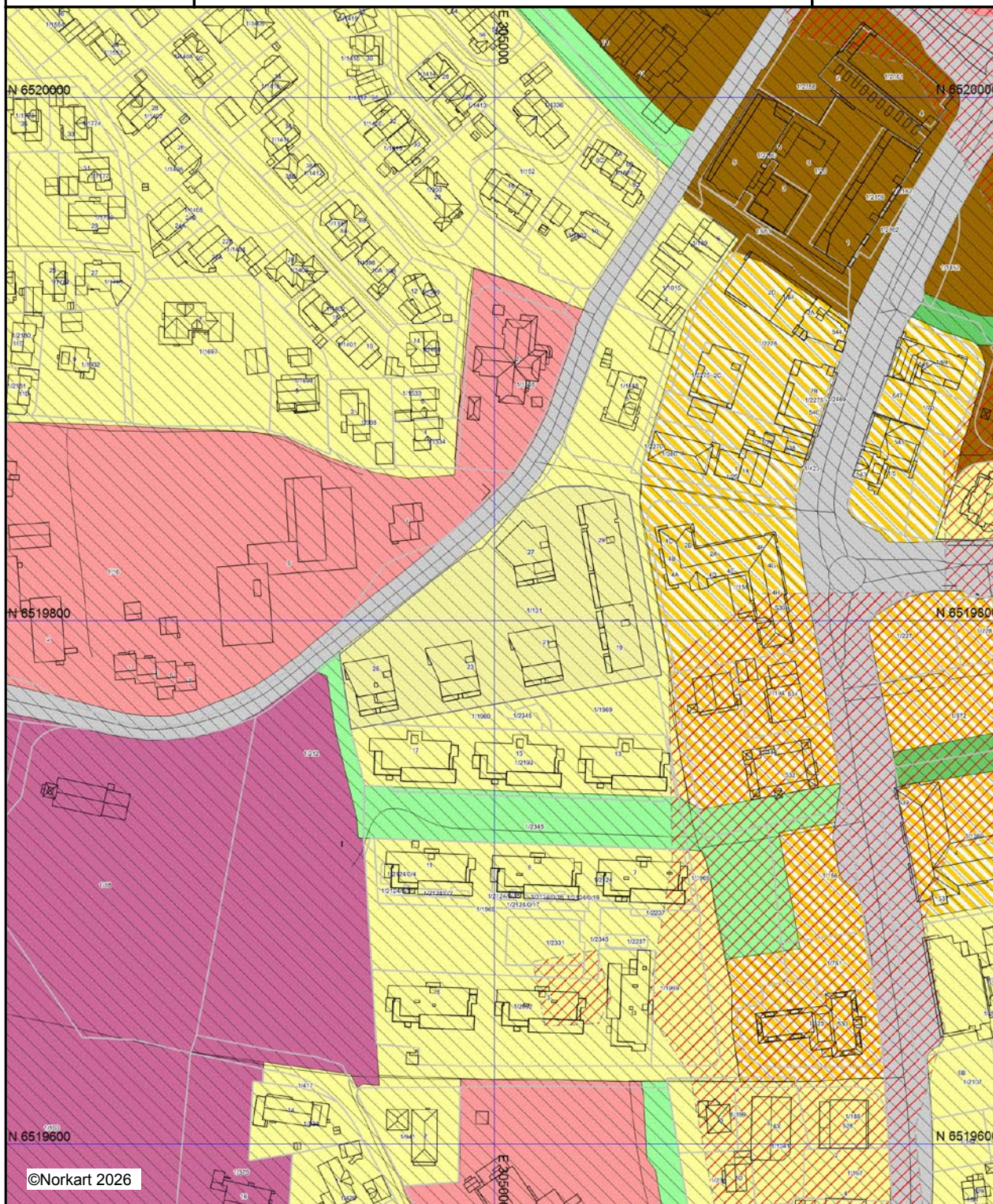
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/131/0/68
Adresse: Skulevegen 23
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

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



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

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

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







Kommuneplan - Ormsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
- Abc** Påskrift områdenamn

Vedtekter Sameiet Apeloen

Revidert:

11.03.2025 - §7 endret ihht vedtak på årsmøtet 21.05.2024

§1 - NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Klepp.

Sameiet består av 78 boligseksjoner på 5 blokker i henhold til oppdelingsbegjæring og seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 1 Bnr. 131 i Klepp kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 - ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

El-biler kan kun lades fra godkjent ladeboks, strømmen tas fra den enkeltes målerskap. Den enkelte beboer må selv bekoste opplegg for strømuttak.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

§3 - FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§4 - VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Innglassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for

Endret 11.03.2025, ihht vedtak i årsmøtet 21.05.2024

vedlikeholdsplikt.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

§5 - VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6 - REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§7 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt for **2** år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 - STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i Endret 11.03.2025, ihht vedtak i årsmøtet 21.05.2024

samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte.

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

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

§9 - OM STYREMØTET

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

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

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

§10 - OM ÅRSMØTE

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

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

Hver seksjon har 1 stemme.

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

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

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

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

§11 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Endret 11.03.2025, ihht vedtak i årsmøtet 21.05.2024

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§12 - SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

§13 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Endret 11.03.2025, ihht vedtak i årsmøtet 21.05.2024

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

§14 - REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§15 - FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§16 - MISLIGHOLD

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

§17 - FRAVIKELSE

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

§18 - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§19 - ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

Endring av §4 kan besluttes med 2 tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 - HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Standard ordensregler for Sameiet Apeloen

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierene 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.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At den balanserte ventilasjonen holdes operativ og innstilt på innregulert luftmengde 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. Andelseierene må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Dersom det skal spyles/vaskes på en måte som vil påvirke naboer må det varsles på forhånd slik at det er mulig å ta forholdsregler som å lukke glassdørene eller rydde bort møbler og lignende. Det må også påses at det ikke etterlates såperester og liknende på glassdører og/eller terrasser under.
- 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.

Endret av Styret 28.05.2025, etter beslutning fra Årsmøtet i 2025

- 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.

Endret av Styret 28.05.2025, etter beslutning fra Årsmøtet i 2025

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.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer 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.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i boder og kjeller.

Dørselgere og innsamlere som henvender seg på dørtelefon skal ikke slippes inn i bygget. De som vil kjøpe/bidra, må gjøre dette ved hoveddør.

Røyking på fellesarealer, oppganger og inngangsparti forbys.

5. Kjøring og parkering

5.1. Bruk av parkeringsplasser:

- Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester til Sameiet Apeloen. Kjøretøy registrert på beboere med adresse i sameiet, inkludert biler, motorsykler, varebiler, tilhengere eller kjøretøy med grønne skilter, kan ikke benytte gjesteparkeringsplasser.
- Beboere med tildelt garasje eller egen parkeringsplass skal bruke denne før eventuell bruk av andre parkeringsmuligheter utenfor gjesteparkeringsplasser.

5.2. Tidsbegrensning for gjesteparkering:

- Gjesteparkering er tillatt i inntil 3 døgn uten særskilt registrering, uavhengig av om kjøretøyet flyttes eller benyttes i perioden.
- For parkering utover 3 døgn må det søkes om midlertidig parkeringstillatelse fra styret.
- Etter endt parkering på gjesteparkeringsplass må kjøretøyet være borte fra plassen i minimum 2 døgn før en ny parkeringsperiode kan starte.

5.3. Restriksjoner for kjøring og parkering:

- Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier eller gressbelagte områder er forbudt, med unntak av nødvendig nyttekjøring for av- og pålessing.
- Etter av- og pålessing skal kjøretøyet flyttes til en godkjent parkeringsplass.
- Gangveier skal holdes frie for kjøretøy til enhver tid for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og annen ferdsel.

5.4. Skilting og håndheving:

- Gjesteparkeringsplasser skiltes med følgende tekst:
«Privat område. Kun for besøkende til Sameiet Apeloen, Skulevegen 19-29. Maksimal parkeringstid: 3 døgn, uavhengig av om kjøretøyet flyttes. Ny parkeringsperiode kan starte etter

Endret av Styret 28.05.2025, etter beslutning fra Årsmøtet i 2025

minimum 2 døgn utenfor plassen. For parkering utover 3 døgn, kontakt styret for tillatelse.

Overtrædelser kan medføre bot eller borttauing for eiers regning.»

- Styret kan utstede midlertidig parkeringstillatelse ved behov.
- Brudd på parkeringsreglene anses som mislighold av ordensreglene og kan medføre sanksjoner, inkludert borttauing for eiers regning i henhold til gjeldende regelverk. Seksjonseiere informeres om kostnader ved borttauing i forbindelse med brudd.

5.5. HC-parkering:

- Beboere eller gjester med HC-parkeringsbevis kan bruke reserverte HC-plasser, inkludert utpekte gjesteparkeringsplasser, uten tidsbegrensning.
- Beboere med dokumentert HC-behov kan søke styret om midlertidig tildeling av en gjesteparkeringsplass som oppfyller TEK10-krav til HC-parkering, i henhold til vedtektene (§ 2.4).

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.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

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

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. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i den enkelte leilighet eller på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Sist oppdatert etter vedtak på årsmøtet 04.2025

Søknad om dyrehold

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn:

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr:

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted:

Dato:

Andelseiers underskrift

Endret av Styret 28.05.2025, etter beslutning fra Årsmøtet i 2025

Sameiet Apeloen

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2025

Sted: Jæren Sparebank, Kleppe
33 av 78 mulige stemmegivere var representert.
31 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

"Forretningsfører Trude Gustavsen velges til møteleder. Kristin Tjelta signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Forretningsfører Trude Gustavsen velges til møteleder. Kristin Tjelta signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Informasjon fra styret.

Om Sameiet Apeloen

Sameiet Apeloen ligger i Klepp kommune og består av 78 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 913985281.

BORK AS er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Eivind Braut

Styremedlem, Siri Odland

Styremedlem, Kristin Tjelta

Styremedlem, Siri Øksnevad Olsen

Varamedlem, Anita Nikita Svela

Varamedlem, Ståle Bore
Valgkomité, Jan Ove Horpestad
Valgkomité, Magnar Ingar Lunde

Styrets arbeid i perioden

Nåværende styreperiode har for det meste gått ut på

- Oppfølging og vurdering av avtaler for oppgradering, drift og vedlikehold.
- Oppgaver vedtatt fra tidligere årsmøter.

Kommende arrangementer:

Årets vår-dugnad holdes også i år en uke før 17.mai.

Dugnad arrangeres 13.Mai kl 17:00 - 18:00

Vi gjør Apeloen klar for 17. Mai!

Agenda:

- Generell soping
 - Oppsamling av sneiper og snus
 - Litt vasking av beslag, postkassestativ og porter
 - Rensing av felles sluker
 - Høgtrykkspyling for fjerning av mose
- Ugress er sprøytet på forhånd og skal være enklere å fjerne.

Med godt oppmøte tar dette i underkant av en times tid.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Har hatt HG-Byggeråd på befaringer for å avdekke fremtidig vedlikeholdsbehov.
- Stadig vedlikehold og feilsøking på tekniske systemer som viser tegn på elde (porttelefon, brannvarsling, nødlis, ledelys, lysanlegg)
- Forefallende vedlikeholdsarbeid.
- Gjennomført lukking av gjesteparkering, med ny port og ny portstyring.
- Etablert avtale med Vaktmestertjeneste.
- Diverse befaringer med ulike leverandører ifm tilbudsarbeid
- Månedlig måleravlesning fjernvarme

HMS-arbeid:

Vaktmestertjeneste har blitt etablert. Vaktmester har jevnlig befaringer i alle deler av anlegget vårt og vi får alle avvik, utstyrsvikt og sikkerhetsrelaterte avvik dokumentert. Dette for å holde gode rutiner på systematiske tilsyn slik vi får oversikt over nødvendige forbedringer som trengs. Styret setter pris på at beboerne melder fra om de ser noe som er ødelagt eller som bør utbedres.

Har kontrollert lekeapparater og reparert ved skade.

Repeterer kommentarer fra tidligere gjennomgang med brannvesenet:

De hadde ett par ting de så på, blant annet det som er nevnt tidligere hos oss - at brannører skal holdes lukket. Anbefaling om at tekniske rom holdes ryddige og helst ikke brukes som lagringsplass. Det ble observert flere private gjenstander fra beboere i tekniske rom som sprinklerrom og dette bes fjernes omgående.

Brannvesenet kommenterte også sykler og annet utstyr lagret under trappene i U-etasje i flere blokker. Skulle det begynne å brenne i trapperom så vil gjenstandene her gi økt brensel, noe som absolutt ikke er ønskelig. Vi henstiller derfor beboerne til å lagre sykler og annet i garasje eller boder. Brannvesenet påpekte også at det er viktig at rømning- og tilkomstveier er frie for hindringer. Videre vil vi minne om at selveier selv har ansvar for å sjekke eget brannslukningsutstyr, utstyret skal kontrolleres i samsvar med leverandørens anvisninger og vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Det er også viktig å presisere at man ikke må tilbake stille alarm før man har sjekket om det brenner. Man må ringe brannvesenet ved brann, da vi ikke har automatisk tilkobling til brannvesenet. Vi innhentet også opplysninger ved forrige årsmøte om noen ville ha behov for assistanse ved evakuering. Styret kan ikke være ansvarlig for trygg evakuering når styremedlemmene potensielt sett ikke er til stede, så anbefaling fra brannvesenet er at styret mottar forslag fra de det skulle gjelde om det er noe sameiet kan gjøre for å lette en eventuell evakuering.

Det observeres fortsatt biler kjørende og parkert utenfor blokkene. Dette utgjør en risiko for at parkerte biler står i veien for eventuelle utrykningskjøretøy. Derfor ber vi om at det unngås ferdsel med bil til blokkene, dette er ikke veier men parkområde. Asfalterte felt er gangfelt.

Løpende avtaler med leverandører

BORK AS – forretningsførsel

Eika skadeforsikring - totalforsikring for sameiet

Klepp energi - bredbåndstjenester

Viden Drift

- vaktmestertjeneste med ulike inspeksjonsintervaller for forskjellig utstyr, nødlis/ledelys, lysanlegg, lekeplass, ryddighet, (ukentlige, månedlige, 3mnd, halvårlig årlig)

- vedlikeholdsavtale på rørinstallasjoner i fellesanlegg (inkl. sprinkler og brannslukkere/slanger i fellesområder)

– vedlikehold/inspeksjon av tak

- vedlikehold av grønt areal samt vaktmestertjenester

Pål Hatteland - strøing/salting/brøyting ved behov

Suverent AS - utendørs vindusvask

Orona Scan Heis - service- og vedlikeholdsavtale heiser

Norsk Heiskontroll AS – lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll

Bravida – internkontroll brannvarsling

Buggeland vaskeri - matteservice

Proclean - rengjøring av fellesareal/trappeoppganger

Aneo mobility - driftsavtale ladeanlegg

Styrets planer fremover

Se fremover, bygningene er i overgangsfase der preventivt vedlikehold, renovasjon, internkontroll, avviksoppfølging, HMS blir førende for tiden fremover, styrke sameiets økonomi for å tåle utgifts svingninger, uforutsette kostnader samt nødvendig for vedlikehold og oppgraderinger.

Vurdere avtaler fra ulike tjenesteytere.

Forsikringsavtale

Sameiet Apeloen er forsikret i Eika Forsikring.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrehonorar

Godtgjørelse til styret fastsettes til anbefalt sats 1 500,- per seksjon å 78 = 117 000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Godtgjørelse til styret fastsettes til anbefalt sats 1 500,- per seksjon å 78 = 117 000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Personvalg

Fra Sameiets vedtekter:

§7 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for to år.

Styrets leder velges særskilt for 2 år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret i Sameiet Apeloen består av 4 personer hvor 2 er ferdig med sin valgte periode:

Eivind Braut (ferdig)
Kristin Tjelta (ferdig)
Siri Odland (valgt i fjor for 2 år)
Siri Øksnevad Olsen (valgt i fjor for 2 år)

Styret har hatt to varamedlemmer som er valgt for ett år:

Ståle Bore
Anita Nikita Svela

Valgkomiteens innstilling for styremedlemmer:

Eivind Braut (Styreleder 2 år)
Kristin Tjelta (Styremedlem 2 år)

Valgkomiteens innstilling for varamedlem til styret

Ståle Bore
Anita Nikita Svela

Valgkomite (2 posisjoner)

Jan Ove Horpestad
Magnar Ingar Lunde

Styeleder

Eivind Braut **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år)

Kristin Tjelta **enstemmig valgt**

Varamedlem til styret (2 posisjoner)

Ståle Bore **1. valg - enstemmig valgt**

Anita Nikita Svela **2. valg - enstemmig valgt**

Valgkomite (2 posisjoner)

Jan Ove Horpestad **1. valg - enstemmig valgt**

Magnar Ingar Lunde **2. valg - enstemmig valgt**

Sak 5: Regnskap

Revisjonsberetning vedlegges

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Utkjøp Ladeanlegg for billading - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Tjenesteavtale med Aneo (tidligere Ohmia) er nå inne i sitt 5 år (anlegget ble ferdigstilt våren 2021).

Siden avtalen ble inngått har prisene for tjenesten endret seg ganske mye. Det minste abonnementet som en kunne tegne i 2021 var 199kr/mnd som inneholdt noe lading. Etter siste endring fra Aneo er nå månedsprisen oppe i 399kr/mnd. All strøm og nettleie betales i tillegg.

Anlegget hadde en "startpris" på 487.968,- og nedskrives med 1/20 pr år. Selve ladeboksene inngår ikke i denne prisen.

Anlegget er uforholdsmessig dyrt å bruke, og Aneo har enerett på å tilby ladetjenester i sameiet. Avtalen med Aneo/Ohmia har en varighet på 84 måneder fra anlegget ble installert. Vi har anledning til å kjøpe ut anlegget når som helst til den nedskrivne verdien. Hvis vi ikke sier opp avtalen så forlenges den automatisk med ett år.

Jeg foreslår at vi kjøper anlegget og nedbetaler dette med et fast beløp pr seksjon, for eksempel 150kr/mnd i inntil 4 år.

Da eier vi anlegget selv og kan inngå en driftsavtale med et selskap som fakturerer abonnenten for medgått forbruk og en administrasjonskostnad/fakurereringskostnad.

Hilsen
Eivind Braut

Mot - Enstemmig

Styret utreder alternative leverandører og kostnader. Forslag legges fram til neste årsmøte.

Alternativ 1

Sameiet kjøper anlegget og nedbetaler dette over 4 år hvor kostnaden fordeles likt på alle seksjoner nedbetalt over 4 år med månedlig innbetaling 150kr/mnd fra hver seksjon.

Sak 7: Ordensregler og Formingsveileder

Ordensregler og Formingsveileder fremmes for årsmøtet som en orienteringssak.

Formingsveileder er godkjent av årsmøtet og er forpliktende for styret i vedtekt.

I forrige sameiermøte ble følgende vedtatt at skulle legges til i vedtekter:

Formingsveileder besluttes og endres av årsmøtet. Formingsveileder skal være kvalitetssikret av Ansvarlig Arkitekt RAMP. Formingsveileder er forpliktende for styret i beslutningssaker og henvendelser fra seksjoner.

Leverandørvalg endres til produktvalg.

Beising av terrassegulv her er fargevalg veiledende. Material skal være av tre.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Dette er en orienteringssak.

Ordensreglene og formingsveileder er vedlagt og distribuert til alle seksjoner

Sak 8: Elektrisk døråpning på dører

Dørautomatikk på alle innganger og nye branndører i sluser.

Styret har hatt ulike leverandører på befaring, og vi avventer tilbud for hele installasjonen slik at vi kan presentere et troverdig kostnadsbilde for årsmøtet.

Våre slusedører er brannklassifiserte dører, både A60 og A120-klasse. Disse er ikke sertifisert for ettermontering av dørautomatikk slik at alle slusedørene må byttes hvis sameiet beslutter å montere dørautomatikk.

Brann dørene våre er fortsatt i god stand slik at denne "oppgraderingen" er ikke normalt vedlikehold av utslitt utstyr. Det samme gjelder for dørautomatikk, som også er en oppgradering til en høyere teknisk standard enn bygget. Det er ingen pålegg om å gjøre disse oppgraderingene, men det vil øke komfortnivået. Byggene og anleggene våre ble bygget og oppfyller kravene i teknisk standard TEK10 og oppfyller i tillegg det som reguleringsplan for vårt område krevde ift "universell utforming". Denne standarden har utviklet seg siden, og vi står fritt til å gjøre forbedrende tiltak, men det er altså ikke noe krav at vi må oppfylle standarder som er nyere enn byggene.

Hvorvidt vi har gjort godt nok vedlikehold på dørpumpene er en annen sak. Vi har hatt brann dører som ikke lukker i lås hvor dørpumper har blitt strammet opp for å oppfylle brannkrav. Vi har snudd slagretning på noen få dører som ikke åpnet i rømningsretning. Det mangler lufting (trykkutjevning) i enkelte sluser som uavhengig av om vi monterer automatikk bør få lufting mot friluft (ute). Det å montere automatiske dørpumper er utvilsomt det beste tiltaket vi kan gjøre for å øke tilgjengeligheten for alle, men vi kan også gjøre bedre vedlikehold.

Hvis vi velger å montere dørautomatikk på alle dører slik som foreslått må vi anta en kostnad på dette opp mot 30.000kr pr seksjon.

Vi kan velge begrensede varianter. For eksempel at vi velger å bytte brann dørene i slusene slik at det er klargjort for dørautomatikk. Vi kan velge å montere dørautomatikk enkelte steder, for eksempel hovedinnganger, eller sluser og samtidig gjøre mer og bedre vedlikehold på det utstyret vi har slik at vi får trekkraften ned.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

Styret pålegges å innhente priser for dørautomatikk for alle foreslåtte dører (sluser, hovedinnganger og boddører) slik at sameiet ved neste anledning kan beslutte enten "full pakke", eller begrensede varianter.

Alternativ 2

Sameiet igangsetter uskifting av brann dører (sluser, 14 dører) slik at alle dører er klargjort for dørautomatikk. Dette vil ha en kostnadsramme på ca 300.000kr hvor kostnad fordeles likt på seksjonene og innbetales månedlig over 4 år (ca 80kr/seksjon pr måned).

Alternativ 3

Sameiet igangsetter uskifting av brannører (sluser, 14 dører) og monterer dørautomatikk på sluser + 4 ytterdører (hovedinnganger i A-blokk). Dette har vi innhentet pris på og har en ramme på ca 1.534.000kr. Kostnad fordeles likt på seksjonene og innbetales over 4 år (ca 410kr/seksjon pr måned).

Alternativ 4

Alternativ 1 & 2

Nei: 13 stemmer

Totalt antall stemmer: 27

Sak 9: Vedtekter

Vedtekter fremmes for årsmøtet som en orienteringssak.
(Ingen endringer til vedtekter er foreslått)

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vedtekter vedlagt og distribuert til alle seksjoner

Mot: 0 stemmer

Sak 11: Forslag angående spyling

Sak til årsmøtet 2025

Spyling med vannslange eller høytrykksspyler på terrassen.

I reglementet står det at vi ikke har lov å riste tepper og annet ut fra terrassen siden dette vil drysse ned til naboene under. Men det er enda mindre hyggelig å få vaskevann fra etasjene over inn på terrassen eller nedover glassdørene.

Avløpet på terrassene er ikke dimensjonert for store mengder vann på én gang, så dersom det vaskes/spyles med f.eks. høytrykksspyler kan det fort renne over kanten og nedover fasaden til de som bor under. Og det vil naturligvis også skje dersom det spyles på utsiden av rekkverk/innglassing.

Forslag til tillegg i ordensreglene:

Dersom det skal spyles/vaskes på en måte som vil påvirke naboer må det varsles på forhånd slik at det er mulig å ta forholdsregler som å lukke glassdørene eller rydde bort møbler og lignende.

Det må også påses at det ikke etterlates såperester o.l. på glassdører og/eller terrasser under.

Mvh
Mette Odland

D202

Alternativ 1 - Vedtatt med 30 stemmer

Det legges til bestemmelse i ordensregler at spyling og vasking som påvirker naboer skal varsles i forkant.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 31

Sak 12: Bestemmelse i ordensregler ang kjøring og parkering

Hei..

Vi har bestemmelser i ordensreglementet ang parkering.

Her står:

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 gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Disse bestemmelsene er generiske og ikke spesielt tilpasset vårt sameie.

Vi har behov i styret for klarere retningslinjer for å stramme inn bruk av gjesteparkeringsplasser.

Foreslår at vi legger til følgende setninger:

Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Biler registrert på beboer med adresse i sameiet kan ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Varebiler, biler med grønne skilter, tilhengere eller større kjøretøy er ikke tillatt parkert på gjesteparkeringsplasser. Biler kan maksimalt stå i 3 døgn uavhengig av om kjøretøyet er flyttet/benyttet i mellomtiden.

Gjester tillates parkering i inntil 3 døgn uten spesiell registrering uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden. Gjester som av ulike grunner må parkere over et lengre tidsrom utover 3 døgn, må ha midlertidig parkeringstillatelse.

Det skiltes i gjesteparkering med følgende tekst:

«Privat Område

For besøkende til Sameiet Apeloen, Skulevegen 19-29

Maks P-tid i gjesteparkering er 3 døgn, uavhengig av om kjøretøyet er flyttet/benyttet i mellomtiden.

For ny parkeringsperiode kan starte må kjøretøyet være borte fra plassen i min. 2 døgn.»

Det kan søkes om særskilt tillatelse fra styret.

Gangveier må ikke sperres (i tilfelle utrykningskjøretøyer eller annen ferdsel) og det er til enhver tid forbudt å stå helt eller delvis på gressbelagte områder.

Nyttekjøring på gang- og sykkelveier tillates kun for av- og pålessing. Biler skal flyttes til parkeringsplasser etter av/pålessing.

Følgende setninger strykes:

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse.

Hilsen
Eivind Braut

Alternativ 1 - Vedtatt med 27 stemmer

Styret gis fullmakt til å utarbeide ordlyd i ordensreglenes kapittel 5 slik at intensjonene nedenfor beholdes,

Ordensreglenes kapittel 5 endres til:

Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Kjøretøy registrert på beboer med adresse i sameiet kan ikke benytte gjesteparkeringsplasser. Varebiler, motorsykler biler med grønne skilter, tilhengere eller større kjøretøy er ikke tillatt hensatt på gjesteparkeringsplasser. Biler kan maksimalt stå i 3 døgn uavhengig av om kjøretøyet er flyttet/benyttet i mellomtiden.

Gjester tillates parkering i inntil 3 døgn uten spesiell registrering uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden. Gjester som av ulike grunner må parkere over et lengre tidsrom utover 3 døgn, må ha midlertidig parkeringstillatelse. Det kan søkes om særskilt tillatelse fra styret.

Seksjoner tar i bruk sin egen parkeringsplass før eventuell gjesteparkering benyttes.

Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Nyttekjøring på gang- og sykkelveier tillates kun for av- og pålessing. Biler skal flyttes til parkeringsplasser etter av/pålessing.

Gangveger må ikke sperres (i tilfelle utrykningskjøretøyer eller annen ferdsel) og det er til enhver tid forbudt å stå helt eller delvis på gressbelagte områder.

Mot: 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 30

Ordinært årsmøte 23.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Gustavsen, Trude

2025-04-25

Tjelta, Kristin

2025-04-25

Identifikasjon

 Gustavsen, Trude

Identifikasjon

 Tjelta, Kristin



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

 BankID Signing
Siri Øksnevad Olsen
2025-02-27

 BankID Signing
Eivind Braut
2025-02-27

 BankID Signing
Siri Odland
2025-02-27

 BankID Signing
Kristin Tjelta
2025-03-02

Årsregnskap 2024

Sameiet Apeloen

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 985 281

Resultatregnskap Sameiet Apeloen

Inntekter og kostnader	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen driftsinntekt		2 172 960	2 268 689
Sum driftsinntekter		2 172 960	2 268 689
Lønnskostnad	1	133 497	133 497
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	3 700	0
Annen driftskostnad	3	1 876 585	2 132 285
Sum driftskostnader	1	2 013 782	2 265 782
Driftsresultat		159 178	2 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		333	6 403
Annen rentekostnad		0	403
Resultat av finansposter		333	6 000
Resultat før skattekostnad		159 511	8 907
Årsresultat	4	159 511	8 907
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		159 511	8 907
Sum overføringer		159 511	8 907

Balanse Sameiet Apeloen

Eiendeler	Note	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		447 294	0
Sum varige driftsmidler	2	447 294	0
Sum anleggsmidler		447 294	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		92 658	160 758
Andre kortsiktige fordringer		69 439	42 364
Sum fordringer		162 097	203 122
Bankinnskudd, kontanter o.l.		977 997	969 606
Sum omløpsmidler		1 140 094	1 172 728
Sum eiendeler		1 587 388	1 172 728

Balanse Sameiet Apeloen

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		816 948	657 436
Sum innskutt egenkapital		816 948	657 436
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital	4	816 948	657 436
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		581 839	237 979
Annen kortsiktig gjeld		188 601	277 312
Sum kortsiktig gjeld		770 440	515 291
Sum gjeld		770 440	515 291
Sum egenkapital og gjeld		1 587 388	1 172 728

27.02.2025
Styret i Sameiet Apeloen

Eivind Braut
styreleder

Kristin Tjelta
styremedlem

Siri Odland
styremedlem

Siri Øksnevad Olsen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet. .

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

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

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	117 000	117 000
Arbeidsgiveravgift	16 497	16 497
Sum	133 497	133 497

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.
Lønn knytter seg til styrehonorar

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	450 994	450 994
= Anskaffelseskost 31.12.24	450 994	450 994
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	3 700	3 700
= Bokført verdi 31.12.24	447 294	447 294
Årets ordinære avskrivninger	3 700	3 700
Økonomisk levetid	10 år	

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader

	2024	2023
Renhold	171 863	124 892
Renovasjon	147 934	224 742
Forsikring	174 228	155 409
Vaktmester	161 753	149 882
Elektroniske fellesavtaler	279 864	209 406
Reparasjon og vedlikehold	257 662	178 193
Vedlikehold fellesanlegg - snørydding	55 134	35 451
Påkostning/investering	149 998	352 305
Løpende drifts - og serviceavtaler	172 931	251 727
Andre driftskostnader	304 809	450 279
Sum driftskostnader	1 876 175	2 132 285

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	657 436	657 436
Årets resultat	159 511	159 511
Pr 31.12.2024	816 948	816 948

Nabolagsprofil

Skulevegen 23 - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Klepp kyrkje Linje 58	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	7 min 4.2 km
Stavanger Sola	23 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 24.9 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Meieriplassen	5 min
Klepp Energi Parkering	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

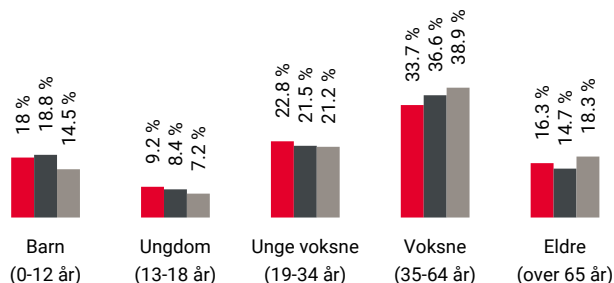
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 87 barn	8 min 0.7 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.7 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Klepp PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Klepp	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

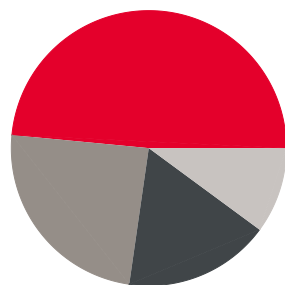
⚽ Skulehagen - ballbane 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Jæren folkehøgskule - sandvolleyball... 4 min 🚶
Sandvolleyball 0.3 km

🚴 MOVA Klepp 9 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 11 min 🚶

Boligmasse



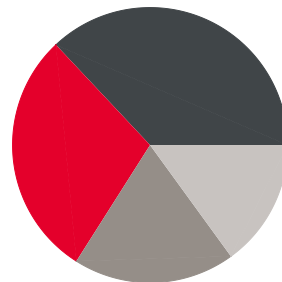
■ 48% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 24% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester

📦 Jærhagen 8 min 🚶

📦 Klepp apotek 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

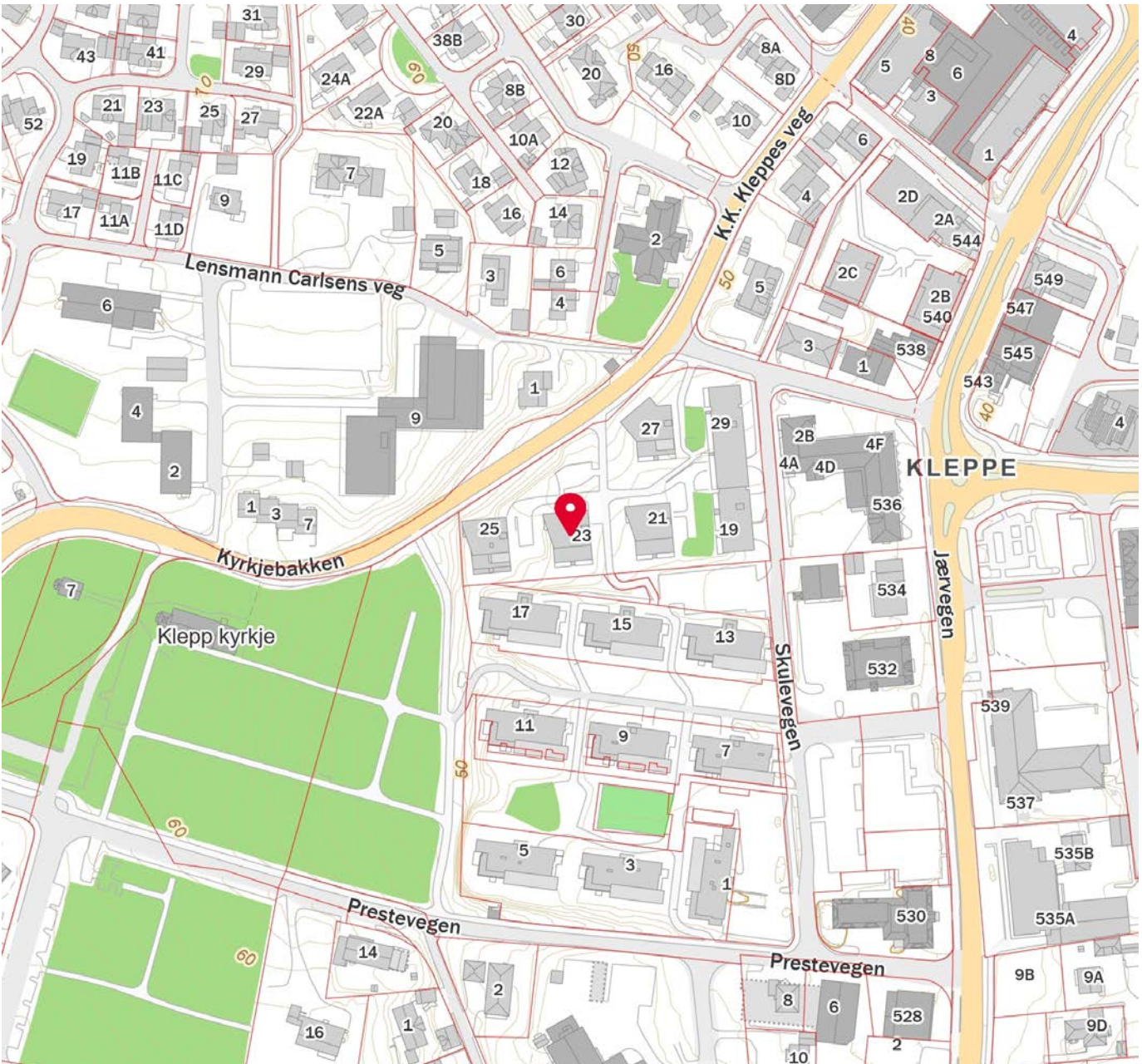


0% 46%

■ Kleppevarden
■ Kleppe/Verdalen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skulevegen 23, H0403
4350 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre