



aktiv.

Skulevegen 29, 4350 KLEPPE

**Klepp sentrum - Moderne 3-roms
selveierleilighet - Parkering i
lukket anlegg - Sentral
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 101 690,-
Total ink omk.: Kr 3 591 690,-
Felleskostn.: Kr 2 677,-
Selger: Jone Øvregård

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 73/94 kvm
Tomtstr.: 7051.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 131
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1403240310

Klepp sentrum - Moderne 3-roms selveierleilighet - Parkering i lukket anlegg - Sentral beliggenhet

Vi har gleden av å presentere en flott 3-roms selveierleilighet i Skulevegen 29, leilighet H0203, beliggende midt i Klepp sentrum.

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.
Innglasset terrasse.

Parkering og bod i lukket garasjeanlegg.

Dagligvarehandelen Kiwi og Rema 1000, apotek, og Europris er i umiddelbar nærhet, Jærhagen kjøpesenter og alle servicetilbud er i gangavstand.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av leiligheten. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	28
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	35
Andre vedlegg	51
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 m² Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

BRA-e: 7 m² 2 boder (utenfor boenhet)

BRA-b: 14 m² Innglasset terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7051.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt midt i Klepp sentrum. Populært område hvor de fleste har bodd i mange år og det er kjent for sitt gode naboforhold.

Dagligvarehandelen, Rema 1000, Kiwi, apotek, og Europris er i umiddelbar nærhet, Jærhagen kjøpesenter og alle servicetilbud er i gangavstand.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av leiligheten. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer.

Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna. Her ligger de lengste sandstrendene i Norge - ca 11 kilometer i alt. Et surfeparadis og rekreasjonsområde for store og små.

Bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud hos Klepp IL, samt treningssentrene Arena og Sport 4 You.

Klepp ligger ca. 25 km fra Stavanger sentrum og ca. 12 km fra Sandnes. Veien til flyplassen på Sola er unnagjort på rundt 20 minutter med bil.

Kollektivtransport tilgjengelig fra bussholdeplass i Verdalsvegen og Solavegen med gode bussforbindelser mot både nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av enebolig, rekkehus og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2015. Bygning er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater. Etasjeskiller av betong. Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg. Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en flott 3-roms selveierleilighet i Skulevegen 29, leilighet H0203, beliggende midt i Klepp sentrum.

Velkommen inn:

Når du kommer inn hovedinngangen er det god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.

Oppholdsrom

Når du kommer inn i stuen blir du møtt av dagslys fra store vinduer. Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til stor sofa og tv, og god plass til flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til en romslig innglasset terrasse med gode møbleringsmuligheter.

Kjøkken

Et særdeles praktisk og moderne kjøkken enten du er der for å spise eller for å trylle frem de lekreste retter. Flott og velholdt kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, koketopp, og oppvaskemaksin. Frittstående kjøleskap. God skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for. Overlys mellom kjøkkenbenk og overskap gir komfortabel lys under matlagingen. God skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for. Stue og kjøkken i åpen løsning.

Våtrom/Bad

Flislagt bad i med gulvvarme, og innredningen består av servant i seksjon med speil og overlys, vegghengt toalett, og dusjhjørne. Opplegg til vask og tørk.

Soverom:

Hovedsoverommet er lyst og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning. I tillegg er det et ekstra soverom som egner seg også godt til kontor, gjesterom eller barnerom.

Bod med gode lagringsmuligheter. Parkering og sportsbod i lukket garasjelegg.

Oppgradering som er foretatt i leiligheten:

- Spilevegg i stue
- Oppgradert kjøkken
- Lagt opp nettverkskabel i alle rom
- Installert varmekilde i innglasset terrasse
- Dimbare lyssoner

Verdt å nevne:

- Fjernvarme for varmt vann
- Sentralt
- Bolig på bakkeplan
- Mulighet for el-bil lading

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold.

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

Parkering

Parkering i lukket anlegg.

Diverse

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

Se i vedtekter under punkt 4 for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varme i gulv på bad. Ellers elektrisk.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 4 560

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Avgift for 1. termin 2023 med forfall 15. april er på kr 2 133,-.

Avgift for 2. termin 2023 med forfall 15. oktober er på kr 2 427,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 747 500

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 840 500

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

73/5723

Felleskostnader inkluderer

I felleskostnader inngår det utgifter til renhold, renovasjon, vaktmester, elektroniske fellesavtaler drift og vedlikehold, TV, forsikring bygg, fellesareal strøm, løpende drift- og serviceavtaler og andre kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 677

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Apeloen

Organisasjonsnummer

913985281

Om sameiet

Sameiet består av 5 blokker og 78 leiligheter.

Mulighet for el-bil lading i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Bork AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 131, seksjonsnummer 11 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:

1120/1/131/11:

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: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/5723

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 12.11.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:
Reguleringsplan ID 1590 - Framhaldskulen Felt B3 og B4 - Ikrafttredelse 10.12.2007.
Reguleringsplan ID 1230 - Haugabakka - Ikrafttredelse 05.03.1984.
Reguleringsplan ID 1600 - Framhaldskulen B1 og B2 - Ikrafttredelse 18.06.2007.
Kommuneplan ID 2022001 - Kommuneplan for Klepp kommune 2022-2033, ikrafttredelse 27.03.2023.
KPHensynsonenavnH190 - Andre sikringssoner

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

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

101 690,- (Omkostninger totalt)

3 591 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 690

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

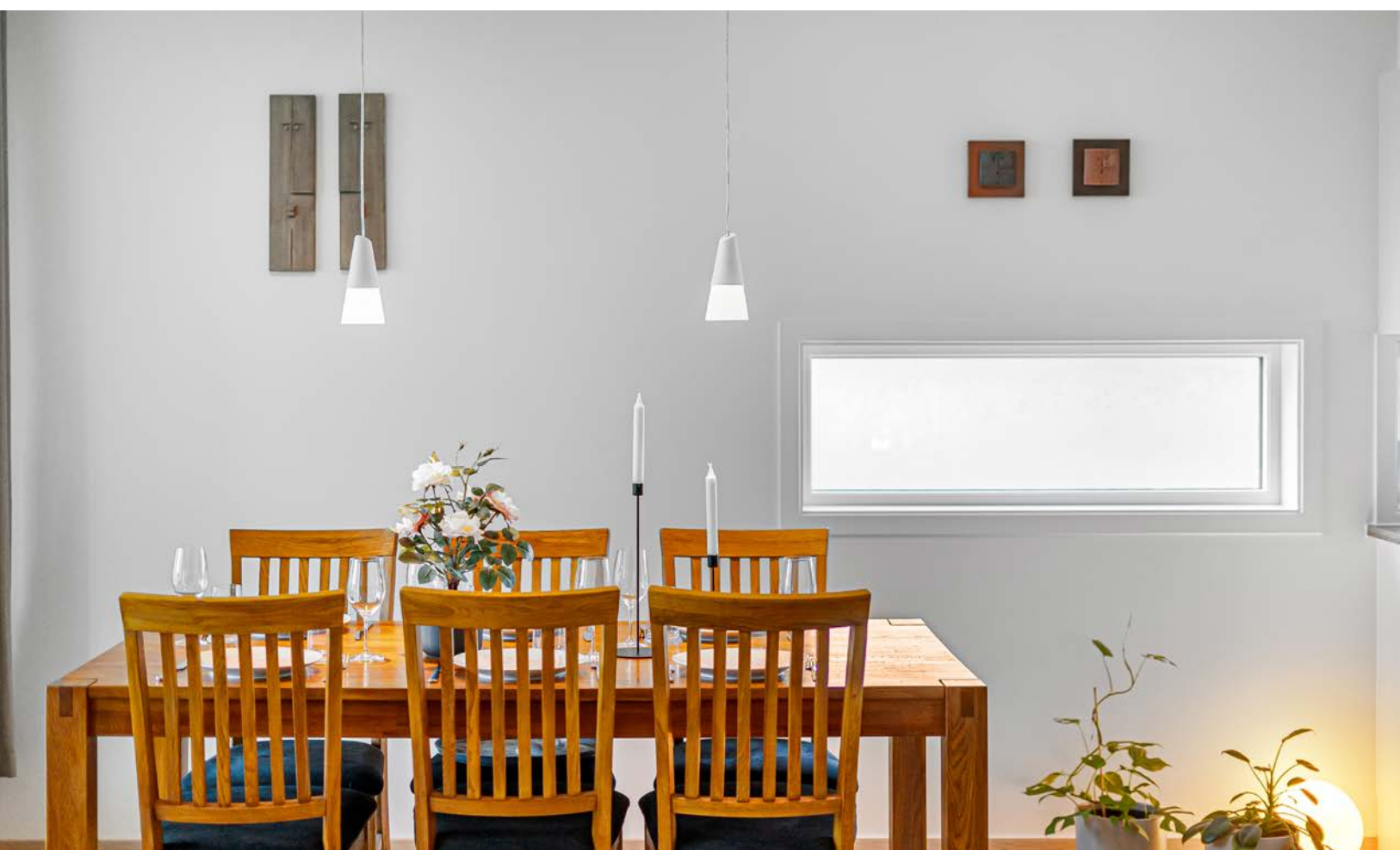
Salgsoppgavedato

13.09.2024











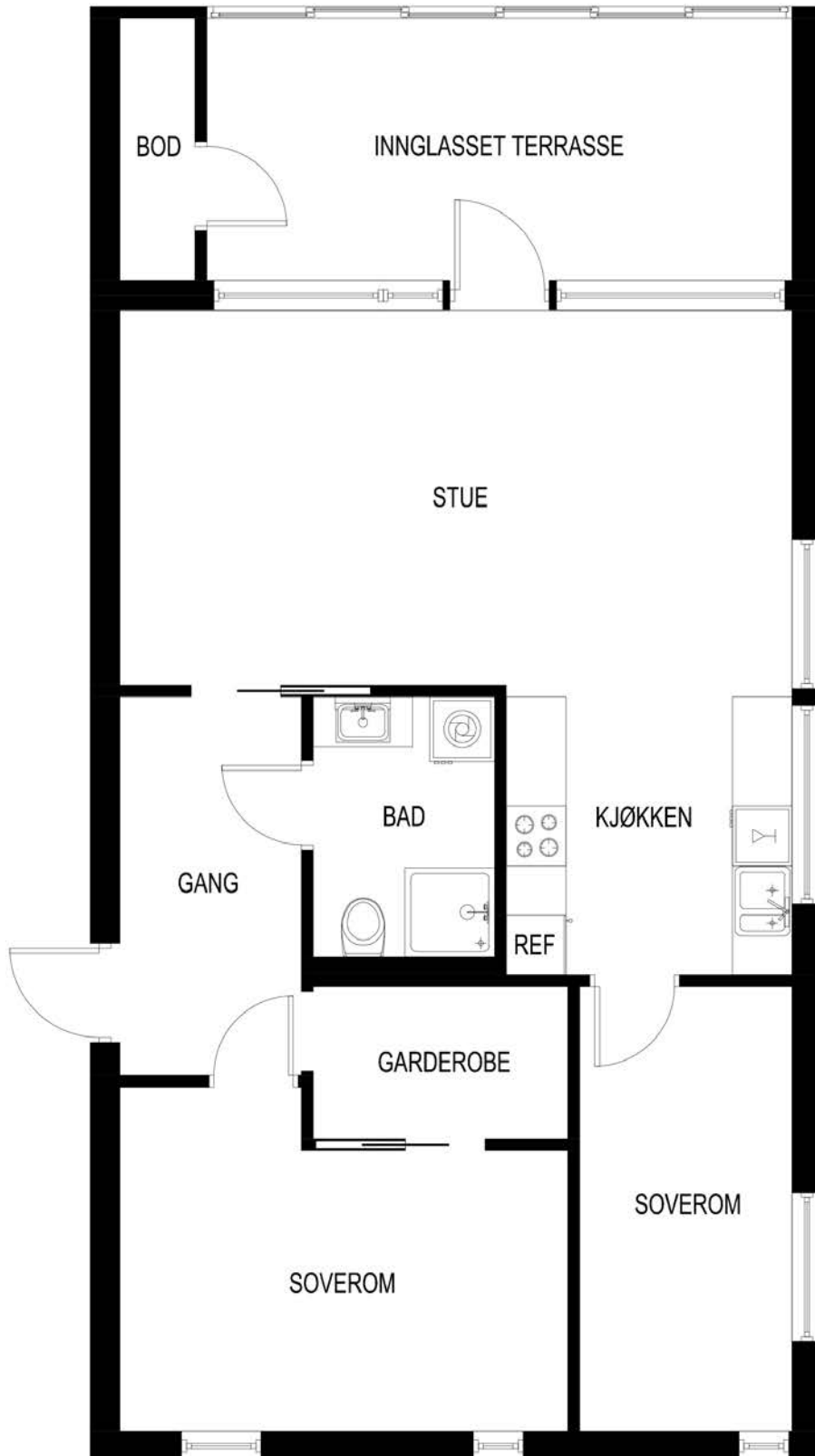












Vedlegg

Nabolagsprofil

Skulevegen 29 - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kleppekrossen Linje X44, 52, 58, 59, 62, N94	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	5 min 3.1 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 24.9 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	7 min
--------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

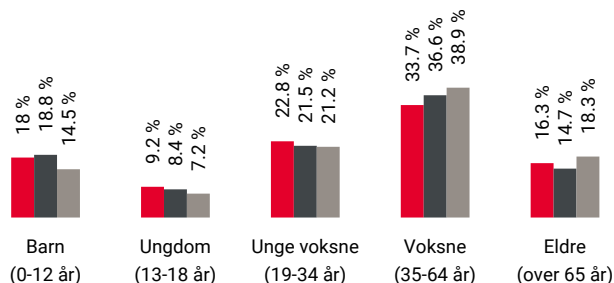
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

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 (0-5 år) 88 barn	8 min 0.6 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min 0.7 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	2 min
Kiwi Klepp PostNord	4 min 0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

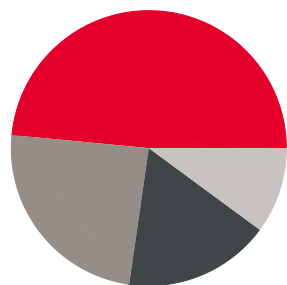
⚽ Skulehagen - ballbane 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Jæren folkehøgskule - sandvolleyball... 5 min 🚶
Sandvolleyball 0.4 km

🚴 MOVA Klepp 11 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 8 min 🚶

Boligmasse



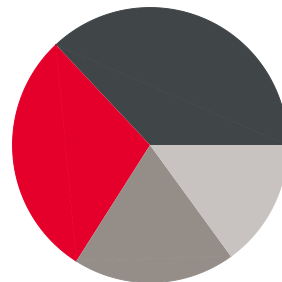
■ 48% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 24% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester

📦 Jærhagen 11 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%

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240310	
Selger 1 navn	
Jone Øvregård	
Gateadresse	
Skulevegen 29	
Poststed	Postnr
KLEPPE	4350
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika skadeforsikring
Polise/avtalenr.	Totalforsikring for sameiet

Document reference: 1403240310

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Styret for Sameiet har installert egen mengdemåler for varmt forbruksvann som er forsynt fra fjernvarmesentralen.
Arbeid utført av	Sig Halvorsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er blitt reklamert på dråpedrypp i garasjeanlegget som er utarbeidet i reklamasjon sak mot entreprenør.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er blitt reklamert på dråpedrypp i garasjeanlegget som er utarbeidet i reklamasjon sak mot entreprenør.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Jeg har observert kre-dyr etter innkjøp av nye flatpakkede møbler, men ikke klart å påvise ved bruk av feller. Før firma sanerer må kre-dyr påvises med feller, disse fellene klarte ikke fange kre.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har byttet kulelager i ventilasjonsaggregatets friskluft vifte. Motor for varmeveksler byttet på garanti da anlegget var nytt.
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Sameiet har driftsavtale for ladeanlegg for el-bil.
-------------	-----------------------------------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har satt opp spilevegg på kontrastvegg i stue. Har satt opp fliser bak kjøkkenbenk.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innglasset terrasse utført av Lie Blikk.

Arbeid utført av

Lie Blikk

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Bygningsmessige oppgraderinger som er vedtatt på årsmøte: Installasjon av elektriske døråpnere. 270 kr/mnd i ca 4 år inntil investeringen er nedbetalt. Lukking av gjesteparkering med spilet vegg, ny port og ny terskelfri dør for gående. Fjernstyrt løsning som gjør at seksjonseiere kan åpne port fra telefon (app eller ringe). Samme løsning vil evt bli tatt i bruk på resterende porter, og kan også styre elektriske dørpumper for å slippe gjester inn i parkeringsanlegget fra oppganger. 100 kr/mnd i ca 4 år inntil investeringen er nedbetalt.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Meg bekjent er det sanert mot kre-dyr i en annen seksjon med godt resultat.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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


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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skulevegen 29, 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 # gnr. 1, bnr. 131, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 19998-2257

Referansenummer: UU1766

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2015.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater.

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

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

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc.

Utsifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, takteking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

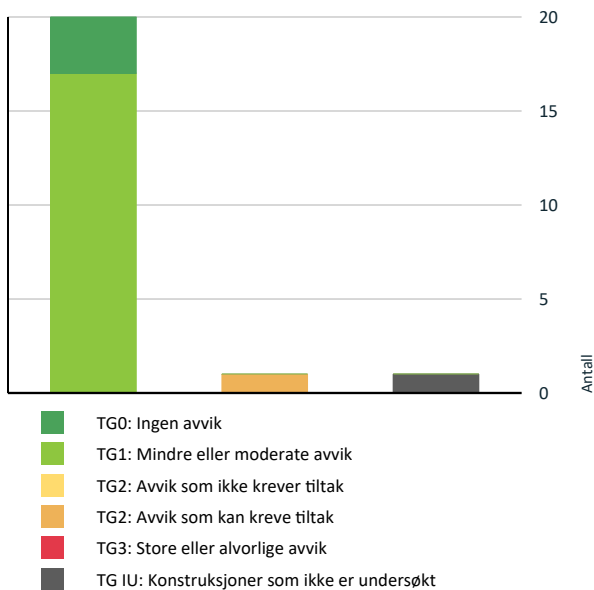
[Gå til side](#)

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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2015).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 2010.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.

Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Standard

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

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Det ble ved befarung ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TO 1 Innglasset terrasse

Innglasset balkong med stedstøpt betongdekke og løst utlagt tregulv, med utgang fra stue.

Innglasset terrasse fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

TO 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fellesområder som grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, yttervegger, takkonstruksjon m/tekking og renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

TO 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluker er sjekket, sluker er fra byggeår. Membran er synlig i sluker og klemt med klemring.

Lokalt fall i dusjsone og gulv forøvrig har fall mot sluker.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

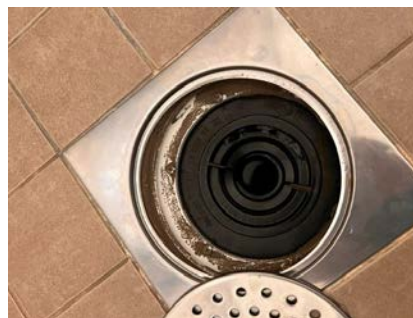
Gulvet er fliselagt og har gulv varme.

Lokalt fall i dusj sone.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøre membran med dokumentert utførelse.



Sluk

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG I Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG I Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG I Vannledninger

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



Fordelerskap for vannrør.

! TG I Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG I Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann og plassert i fellesrom.

! TG I Elektrisk anlegg

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

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

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.
2015
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?
Ja
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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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



EL skap.

Branntekniske forhold

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	7	14	94	
SUM	73	7	14		
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Entré/gang, Bod	2 Boder (utenfor boenhet)	Innglasset terrasse

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Jone Øvregård/Ikke tilstede	Kunde
	Jone Øvregård/Ikke tilstede	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	131		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skulevegen 29

Hjemmelshaver

Øvregård Jone

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2024	Mottatt 10.09.2024	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.11.2015	Mottatt 10.09.2024	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	17.11.2008	Mottatt 10.09.2024	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

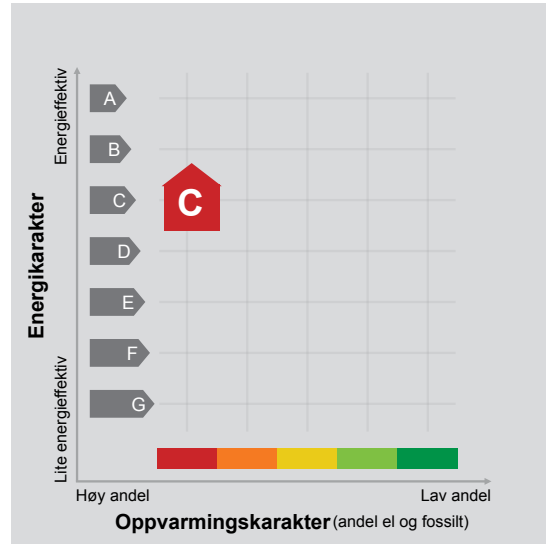
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UU1766>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skulevegen 29
Postnummer	4350
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300298908
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-22845
Dato	10.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bork AS
Jernbanegata 4
4340 Bryne

Vår referanse:
1403240310

Vår saksbehandler:
Jonas Le

Telefon:
941 66 646

Vår dato:
06.09.2024

Megleropplysninger på Skulevegen 29 - gnr. 1, bnr. 131, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Klepp kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jone Øvregård	Skulevegen 29, 4350 Kleppe	04.06.1993

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

Navn på			
Styreleder	Navn Eivind Brawt	Tlf. 90940209	E-post eivind.brawt@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 1	Bnr. 131	Snr. 1-7.8. Kommune Kleppe
Sameiets org.nr:	913985281		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Hør med styreleder
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Eika forsikring, 7047242 eller 7002659		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr. Hør med styreleder
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Kjøp av leilighet		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Bork AS

Bryne 9/9-24
Sted, dato

Marta J. Serigstad
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no

Sameiet Apeloen

Protokoll for ordinært årsmøte 21.05.2024

Sted: Jæren Sparebank
26 av 78 mulige stemmegivere var representert.
25 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - 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

"Forslag avvises"

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, Line Therese Byberg
Styremedlem, Kristin Tjelta
Styremedlem, Jone Øvregård
Varamedlem, Siri Øksnevad Olsen
Varamedlem, Cathrine Strand Liland
Valgkomité, Ståle Bore
Valgkomité, Anita Nikita Svela

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
 - Luking i alle bed
 - 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:

- Styret har arbeidet med formingsveileder
- Vi har utfordret og fått endret bredbåndsavtale
- Har ferdigstilt målersystem og datainnsamling og avregning av varmtvann
- Har hatt HG-Byggeråd på befarung for å avdekke fremtidig vedlikeholdsbehov
- Stadig vedlikehold og feilsøking på tekniske systemer som viser tegn på elde (porttelefon, brannvarsling)
- Har utfordret leverandør/eier av ladeanlegg for bil, i forhold til hindringer i garasjeanlegg for AB-blokkene.
- Har utført tekking på balkonger for å hindre vanninntrenging i etasjer under. HG byggeråd forberedte en sak sammen med advokat for å hevde reklamasjon mot utbygger. Forutsetninger for å komme gjennom en reklamasjon var ikke til stede siden sak var for gammel og ikke varslet i tide.
- Forefallende vedlikeholdsarbeid.

HMS-arbeid:

Styret arbeider stadig med HMS og kvartalsvis vernerunde i sameiet.

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 bodar. 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

Suverent AS - utendørs vindusvask

GAPO - service- og vedlikeholdsavtale på garasjeporter

Orona Scan Heis - service- og vedlikeholdsavtale heiser

Norsk Heiskontroll AS – lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll

Montasjelaget - vedlikehold av grønt areal samt vaktmestertjenester og strøing/salting ved behov

Bravida – internkontroll brannvarsling

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

Buggeland vaskeri - matteservice

Weda - rengjøring av fellesareal/trappeoppganger

Aneo mobility - driftsavtale ladeanlegg

Sandnes Tak – vedlikehold tak

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

"Forslag avvises"

Sak 3: Adkomst med syke- og varetransport til sameiet - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt fra Eldbjørg Norland:

Adkomsten til blokk 27 bør utformes og merkes slik at syke transport m. fl. finner kjøreveien ned til inngangen.

- Dette kan også være en utfordring som andre blokker har?

For blokk 27 så hindres adkomst av at det er stående kantstein i veikant, mot fortauet.

Dette sammen med at det er en rampe ned til blokken medfører en for stor hindring til at syke bilen tør ta turen ned til inngangen.

Når syke bilen deretter må parkeres i en bakke så blir inn og utlasting utfordrende.

Kombinerer man dette med at det ikke er lokalkjente sjåførere og det er mørkt ute, så blir det unødvendig tid for å få frem øyeblikkelig hjelp, når det trengs.

Vinterstid vil det å trille pasienter opp, eller ned, denne rampen øke risikoen for fallskader.

Mot - 14 stemmer

"Forslag avvises"

Alternativ 1 - 12 stemmer

Kan sameiet fremme en sak mot kommunen og få lagt til rette for at sykebiler og andre for en lettere adkomst?

-Tenker vi bare trenger å få på plass liggende kantstein ved fortauet.

Totalt antall stemmer: 26

Sak 4: Vannmålere på varmtvann i D og E blok - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeld av Mette Odland, D 202:

Det ble i 2023 montert vannmåler på varmtvannet i hver leilighet i A, B og C blokkene. Andelseierne ble da belastet med en egenandel som stemte ganske godt med det som ble lagt frem, og stemt over, på årsmøtet. Disse betaler nå kun for faktisk forbruk. I blokk D og E har vi fremdeles felles vannmåler da det viste seg å bli mer komplisert å installere måler her, og derfor ville bli mye dyrere.

Vi fikk beskjed om at vi måtte bestille installasjon selv dersom vi ønsket måler, for egen regning, anslått til x antall tusen. Husker ikke hvor mange tusen, men mye mer enn de andre måtte ut med. Dette kan jeg ikke se blir riktig.

Forslaget hadde trolig ikke blitt vedtatt dersom dette hadde kommet frem på årsmøtet, og andelseiere i D og E blokkene må derfor kunne få installert måler for samme pris som de resterende. Siden dette skyldes at det ikke ble gjort grundige nok undersøkelser før forslaget ble lagt frem for årsmøtet, og behandlet/stemt frem, mener jeg differansen her må dekkes av sameiet.

Andre avgjørelser som styret tar på vegne av sameiet, som medfører kost/økning av kost, blir også belastet andelseiere.

Mot - 14 stemmer

"Forslag avvises"

Manglende målerkonsoll i blokkene D og E er ulikhet i leveranse mellom første byggetrinn og senere byggetrinn. Denne ulikheten/mangelen er ikke et ansvar for sameiet i felleskap. Jobben med å installere målerkonsoll i de aktuelle blokkene (D og E) er uoversiktlig og vil kun kunne gjøres ved å gjøre kompromisser enten i estetikk eller sikring mot lekkasje. I de fleste av vannfordelingsskapene i disse blokkene er det ikke plass til måler og målerkonsoll

uten å bygge om skapet, bytte skapet eller å bryte barrierene som skal hindre at en eventuell lekkasje kommer ut i rommet. Styret og sameiet kan ikke være ansvarlig for noen slik løsning.

Det er fortsatt et alternativ for alle seksjoner å ta denne ombygningen for egen regning. Sameiet har kjøpt inn de nødvendige målerene og har disse på lager.

Alternativ 1 - 6 stemmer

Vannmålere installeres i blokk D og E. Del av pris som overstiger egenandelen som ble betalt av beboere i de andre blokkene, betales av sameiet.

Totalt antall stemmer: 20

Sak 5: Flytte sykkelstativ til gjesteparkering under blokk 19 - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt av Jan Arvid Johansen:

Kan sykkelstativ flytte ut i gjesteparkering under blokk 19 og oppta 2 parkeringsplasser ? (Det er tungvint å måtte gå inn i bodene med syklene for dem som bruker sykkel hver dag)

Mot - Enstemmig

"Forslag avvises"

Gjesteparkeringsplasser kan ikke omdisponeres. Det er krav i vedtatte byggetillatelse at det skal være 0,5 gjesteparkering for hver seksjon. Sameiet kan ikke endre på dette.

Dette forslaget kan likevel ses i sammen med sak ang innbygging av gjesteparkering som tar høyde for sykkelparkering.

Alternativ 1

Flytte til gjesteparkering under blokk 19 og oppta 2 parkeringsplasser ?

Sak 6: Vegg knekter for sykler - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt av Jan Arvid Johansen:

Vil det være mulig at sameiet kjøper inn vegg knekter som beboerne kan henge sykler opp på veggene bak bilen, på plasser som det er betong vegg bak. (syklene kan da henges opp høyt og ut av veien)

Mot - Enstemmig

"Forslag avvises"

Styret mener at dette ikke løser utfordringen, og at det er lite hensiktsmessig å ha som utgangspunkt at sykler skal lagres bak biler. Dette vil føre til stor risiko for skader på parkerte biler.

Alternativ 1

Kjøpe inn veggknekter og forestå montering på alle parkeringsplasser.

Sak 7: Øke åpningstid på garasjeport - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt av Jan Arvid Johansen:

Få porten inn til parkering til å stå oppe litt lengre. Ofte når man skal parkere og få med seg varer ut av bilen da har porten gått ned. (Det er unødvendig slitasje å måtte åpne 2 ganger)

Mot - Enstemmig

Mot

"Forslag avvises" og ses i sammen med annet forslag om lukking av gjestegarasje.

Alternativ 1

Øke åpningstid

Sak 8: Elektrisk døråpning på dører

Styret har innhentet priser på installasjon av elektriske døråpnere. Tiltaket medfører betydelig kostnad i størrelseorden 900.000,- + elektro og snekker pr blokk (eksempelvis Blokk C). A-blokk har flere dører og dermed høyere kostnad. Tiltaket vil gjøre dørene enklere å håndtere og er trolig også et godt tiltak i forhold til brannsikring av adkomst fra garasje til blokker. Tiltaket er ikke å regnes som normalt vedlikehold men en bygningsmessig oppgradering og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene. Det foreslås fra styret at kostnaden fordeles over

ca 4 år med innbetaling 270kr/mnd for alle seksjoner inntil investeringen er nedbetalt.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Det foreslår fra styret at kostnaden fordeles over ca 4 år med innbetaling 270kr/mnd for alle seksjoner.

Alternativ 2 - 1 stemme

En alternativ løsning er at vi kun utruker brannløser med elektriske dørpumper. Dette vil redusere kostnaden til ca 620.000 + elektro og snekker. Det foreslår fra styret at kostnaden fordeles over ca 4 år med innbetaling 200kr/mnd for alle seksjoner.

Mot: 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 2

Sak 9: Formingsveileder

Sak fremmet av styret:

Styret får henvendelser fra seksjoner ifm endringer som disse ønsker å gjøre i forbindelse med sin seksjon. Styret ønsker at alle like tiltak skal håndteres likt nå og i fremtiden. Sameiets vedtekter går ikke i detalj på slike tiltak og styret vil ha en mal. Vi har i samarbeid med RAMP utarbeidet en formingsveileder som dekker et spekter av saker og tiltak som er aktuelle nå og vil være det i fremtiden. Vi ønsker at formingsveilederen skal være en beslutningsstøtte for styret og en guide for de enkelte seksjonene. Formingsveilederen kan endres i samarbeid med arkitekten RAMP og godkjennes av årsmøtet.

Formingsveilederen skal sikre at boligeier ivaretar eksisterende bebyggelse med vekt på helhet og kvalitet, nå og i fremtiden.

Alternativ 1 - Vedtatt med 23 stemmer

Formingsveileder godkjennes av årsmøtet og gjøres forpliktende for styret i vedtekt.

Følgende tilføyes i Sameiets Vedtekter:

Formingsveileder besluttet 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.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 23

Sak 10: Ordensregler

Ordensregler fremmes for årsmøtet som en orienteringssak.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Ordensreglene er vedlagt og distribuert til alle seksjoner

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 11: Lukking av Gjesteparkering

Gjesteparkering er bygget åpen med fri tilgang for uvedkommende.

Området som er vår gjesteparkering er attraktivt for andre enn våre gjester. Det har vært tilfeller der det har vært parkert tjuvegods, herværk på biler og tjuveri. Vi har behov for areal til å utplassere sykkelstativ, og det finnes areal i gjesteparkeringen som kan disponeres til dette uten å gå på bekostning av kjøreveg tilgjengelighet eller faktisk disponering av det som er regulert som parkering.

Forslaget innebærer at Gjesteparkering "lukkes" med spilet vegg, ny port og ny terskelfri dør for gående.

Gjesteparkeringen skal være for gjester av sameiet og vi foreslår en fjernstyrt løsning som seksjoneiere/beboere kan åpne fra telefon (app eller ringe). Samme løsning vil evt bli tatt i bruk på resterende porter, og kan også styre elektriske dørpumper for å slippe gjester inn i parkeringsanlegget fra oppganger.

(Eksisterende port CDE og A(nede) kan evt settes normalt åpen siden ny "ytterport" ved innkjøring til gjesteparkering er tilstrekkelig.

"Branngardin" ved port CDE og A(nede) må beholdes.

Tiltaket vil koste cirka 400.000kr

Tiltaket er en oppgradering hvor styret foreslår kostand fordelt likt på alle seksjoner nedbetalt over 4 år med månedlig innbetaling 100kr/mnd pr seksjon.

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Forslaget vedtas

Mot: 10 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 25

Sak 12: Godkjenning av Revidert regnskap

Revisjonsberetning vedlegges

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 13: 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

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 117.000,-

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 14: Vedlegg for fullmakt

Vedlegg med mal for fullmakt legges ved.

Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som seksjonseier.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Til orientering

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 15: 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 ett 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 (valgt i fjor til leder, ihht gjeldende vedtekter skal styreleder velges for ett år om gangen.)

Kristin Tjelta (valgt i fjor for 2 år)

Jone Øvregård (ferdig)

Line Therese Byberg (ferdig)

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

Cathrine Strand Liland

Siri Øksnevad Olsen

Valgkomiteens instilling for styremedlemmer:

Siri Øksnevad Olsen

Siri Odland

Styreleder (1 år)

Eivind Braut **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Siri Odland **1. valg - enstemmig valgt**

Siri Øksnevad Olsen **2. valg - enstemmig valgt**

Varamedlem til styret (1 år) (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 16: Vedtektsendring valgperiode Styreleder

Vedtektenes §7 lyder:

§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 ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets innstilling: Nest siste setning endres til: Styrets leder velges særskilt for 2 år.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styrets innstilling: Nest siste setning endres til: Styrets leder velges særskilt for 2 år.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 17: Bytte av revisor

Sameiets revisor KPMG har økt revisjonskostnaden betydelig etter at regnskapsførsel ble flyttet fra BATE til Aider (tidligere Fasit). Økningen skyldes at " det er mye mer tidkrevende å revidere sameier som ikke er en del av Bate".

Styret forslår å engasjere en Erga Revisjon AS

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet utnevner Erga Revisjon AS til sameiets revisor.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 18: Utkjøp Ladeanlegg for billading - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Vi har ønsket å eie ladeanlegget selv slik at vi kan gjøre beslutninger om endringer i anlegget og tilpasse montering og plassering av utstyret slik at det er trygt å ferdes i garasjeanlegget. I perioden fra anlegget ble satt i drift inntil nylig, har det vært stor usikkerhet angående produsenten (Easee) og selve utstyret, om dette ville kunne driftes i fremtiden. Nå synes det som at situasjonen er avklart av myndigheter (også i Norge) og vi tror situasjonen til Easee også er avklart.

Utkjøp av anlegget er en beslutning som styret ønsker å forankre i Årsmøtet.

Kostnaden ved å kjøpe anlegget er ca 460.000kr. Styret foreslår at kostnaden tas som en investering/oppgradering der kostnaden fordeles over 4 år med 125kr/mnd for hver seksjon.

Mot - Enstemmig


"Forslag avvises"

Alternativ 1


Styret foreslår at kostnaden tas som en investering/oppgradering der kostnaden fordeles over 4 år med 125kr/mnd for hver seksjon.



BankID Signing
Eivind Braut
2024-05-14



BankID Signing
Line Therese Byberg
2024-05-14



BankID Signing
Kristin Tjelta
2024-05-14



BankID Signing
Jone Øvregård
2024-05-15

Årsregnskap 2023

Sameiet Apeloen

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet





Org.nr.: 913 985 281

Resultatregnskap Sameiet Apeloen



Inntekter og kostnader	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Re
Annen driftsinntekt		2 268 689	2 424 461	2 090 052
Sum driftsinntekter		2 268 689	2 424 461	2 090 052
Lønnskostnad	1	133 497	133 497	106 798
Annen driftskostnad	2	2 132 285	2 964 189	2 068 527
Sum driftskostnader	1	2 265 782	3 097 686	2 175 325
Driftsresultat		2 907	-673 225	-85 273
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	0	10 267
Annen renteinntekt		6 403	5 000	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	0	3 465
Annen rentekostnad		403	400	0
Resultat av finansposter		6 000	4 600	6 802
Resultat før skattekostnad		8 907	-668 625	-78 471
Årsresultat	3	8 907	-668 625	-78 471
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		8 907	0	-78 472
Sum overføringer		8 907	0	-78 472

Balanse Sameiet Apeloen

 BankID Signing
Eivind Braut
2024-05-14
 BankID Signing
Line Therese Byberg
2024-05-14
 BankID Signing
Kristin Tjelta
2024-05-14
 BankID Signing
Jone Øvregård
2024-05-15

Eiendeler	Note	2023	
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		160 758	5 689
Andre kortsiktige fordringer		42 364	40 798
Sum fordringer		203 122	46 487
Bankinnskudd, kontanter o.l.		969 606	856 345
Sum omløpsmidler		1 172 728	902 832
Sum eiendeler		1 172 728	902 832

Balanse Sameiet Apeloen

 BankID Signing
Eivind Braut
2024-05-14
 BankID Signing
Line Therese Byberg
2024-05-14
 BankID Signing
Kristin Tjelta
2024-05-14
 BankID Signing
Jone Øvregård
2024-05-15

Egenkapital og gjeld	Note	2023	
Egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		657 436	648 528
Sum innskutt egenkapital		657 436	648 528
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital	3	657 436	648 528
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	26 177
Sum annen langsiktig gjeld	4	0	26 177
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		237 979	0
Annen kortsiktig gjeld		277 312	228 126
Sum kortsiktig gjeld		515 291	228 126
Sum gjeld		515 291	254 302
Sum egenkapital og gjeld		1 172 728	902 831

14.05.2024
Styret i Sameiet Apeloen

Eivind Braut
styreleder

Jone Øvregård
styremedlem

Kristin Tjelta
styremedlem

Line Therese Byberg
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 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

	2023	2022
Lønninger	117 000	93 600
Arbeidsgiveravgift	16 497	13 198
Sum	133 497	106 798

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Spesifikasjon av driftskostnader

	2023	2022
Renhold	124 892	123 335
Renovasjon	224 742	255 934
Forsikring	155 409	177 994
Vaktmester	149 882	104 113
Elektroniske fellesavtaler	209 406	186 255
Reparasjon og vedlikehold	178 193	359 745
Vedlikehold fellesanlegg - snørydding	35 451	0
Påkostning/investering	352 305	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	251 727	184 116
Andre driftskostnader	450 279	677 035
Sum driftskostnader	2 132 285	2 068 527

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	648 529	648 529
Årets resultat	8 907	8 907
Pr 31.12.2023	657 436	657 436

Note 4 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	26 177
Sum	0	26 177

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.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

4. Fellesarealer

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

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.

Røyking på fellesarealer, oppganger og inngangsparti forbys.

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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 brannvern utstyr 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 23.04.2021

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 fatter og 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

Vedtekter Sameiet Apeloen

§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 panterrett 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 vedlikeholdsplikt.

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

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

§5 - VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6 - 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 ett 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 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

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

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 regnskapsføring.

(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 forretningsføring 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.



Til årsmøtet i Sameiet Apeloen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Apeloen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell



skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

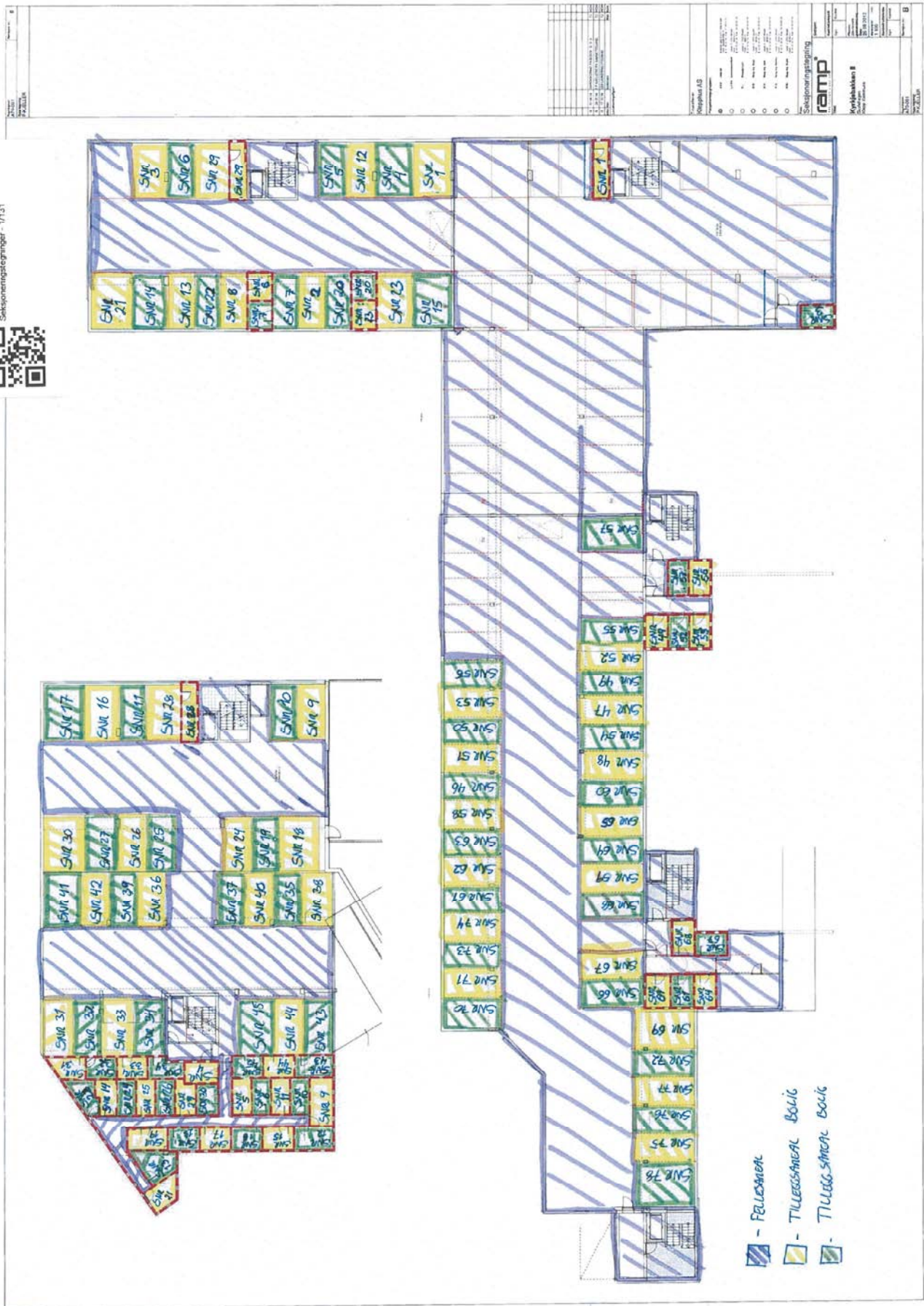
- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 16. mai 2024
KPMG AS

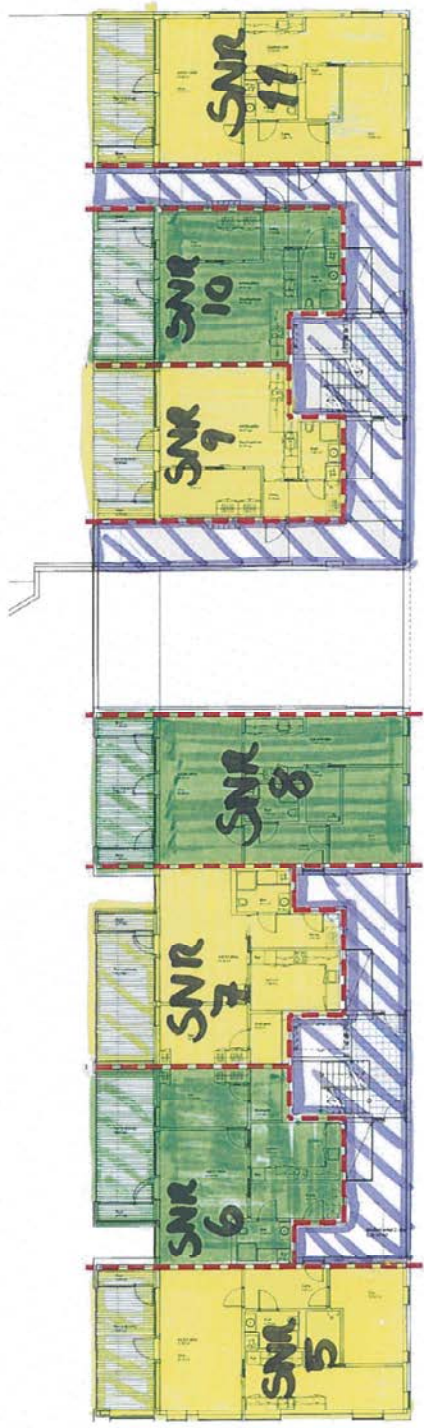
Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)




Dokid: 1-000004964* (14/807-1)
 Seksjoneringsteppinger - 1/131



Prosjekt: 0
 1. ETO
 2. ETO

Rev.	År	Endring	Rev. År
1	2013	Opprinnelig	1
2	2013	Opprinnelig	2



-  - FELLESAREAL
-  - BRUKSOMRÅDE
-  - TILLEGGSAREAL

Klepphus AS

- 0 - 1:100
- 0 - 1:200
- 0 - 1:500
- 0 - 1:1000
- 0 - 1:2000
- 0 - 1:5000
- 0 - 1:10000

Seksjoneringstegning

ramp

Prosjekt	Kyrkjebakken II
Rev.	0
År	2013
Skala	1:100
Blatt	0
Rev.	0
År	2013



MEKLAROPPLYSNINGAR

Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	1	Bruksnr:	131	Festenr:		Seksjonsnr:	11
Adresse:	Skulevegen 29			Seljar:	Jone Øvregård		
Eigedomen sitt areal	7 051,2 m2 hele eiendommen						

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen

Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrive ferdigattest for bygningen (ane):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er det utskrive mellombels bruksløyve:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningane byggemelde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentar:		

Gjeldande arealplan med bestemmelsar

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Framhaldskulen felt B3 og B4	Blokk	10.12.07
Bygningsplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	Klepp	Boliger	Periode: 2022-2033
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsbestemmelsar <input checked="" type="checkbox"/>			
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		

På naboeigedomar kan det førekoma planar under arbeid/vedtekne planar, jfr. Kommuneplanen og reguleringsplanar som ein finn på kommunen sine heimesider, under aktuelle planar.
<http://www.klepp.kommune.no/reguleringsplanar>.



MEKLAROPPLYSNINGAR

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve

Septiktank Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Brønn

Nedgravd oljetank Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2023 totalt kr 4 560,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2023 med forfall 15. april er på kr 2 133,-. Avgift for 2. termin 2023 med forfall 15. oktober er på kr 2 427,-.

Vassavgift etter målar: Ja: Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.23: **330**

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2023

2. termin 01.07. – 31.12.2023

1. termin 01.01. – 30.06.2024



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 05.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Skulevegen 29, 4350 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001		
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.03.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF		
Delarealer	Delareal	7 051 m ²	
	KPHensynsonenavn	H190	
	KPSikring	Andre sikringssoner	
	Delareal	7 051 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1590
-----------	------

Navn	Framhaldskulen Felt B3 og B4																																								
Plantype	Eldre reguleringsplan																																								
Status	Endelig vedtatt arealplan																																								
Ikrafttredelse	10.12.2007																																								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1271/1_59.pdf																																								
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 227 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles lekeareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 211 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>210 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>167 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Frisiktsone</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>72 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annet fellesareal</td> </tr> <tr> <td>Utdyp.</td> <td>Bossoppstillingsplass</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>213 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>58 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annet kombinert formål</td> </tr> <tr> <td>Utdyp.</td> <td>Bolig/Felles veg</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>50 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Privat veie</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	Delareal	1 227 m ²	Formål	Felles lekeareal	Delareal	5 211 m ²	Formål	Blokkbebyggelse	Delareal	210 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Delareal	167 m ²	Formål	Frisiktsone	Delareal	72 m ²	Formål	Annet fellesareal	Utdyp.	Bossoppstillingsplass	Delareal	213 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Delareal	58 m ²	Formål	Annet kombinert formål	Utdyp.	Bolig/Felles veg	Delareal	50 m ²	Formål	Privat veie	Delareal	2 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	1 227 m ²																																								
Formål	Felles lekeareal																																								
Delareal	5 211 m ²																																								
Formål	Blokkbebyggelse																																								
Delareal	210 m ²																																								
Formål	Gang-/sykkelvei																																								
Delareal	167 m ²																																								
Formål	Frisiktsone																																								
Delareal	72 m ²																																								
Formål	Annet fellesareal																																								
Utdyp.	Bossoppstillingsplass																																								
Delareal	213 m ²																																								
Formål	Felles avkjørsel																																								
Delareal	58 m ²																																								
Formål	Annet kombinert formål																																								
Utdyp.	Bolig/Felles veg																																								
Delareal	50 m ²																																								
Formål	Privat veie																																								
Delareal	2 m ²																																								
Formål	Kjørevei																																								
Id	1230																																								
Navn	Haugabakka																																								
Plantype	Eldre reguleringsplan																																								
Status	Endelig vedtatt arealplan																																								
Ikrafttredelse	05.03.1984																																								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1009/1_23.pdf																																								
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> </table>	Delareal	1 m ²	Formål	Boliger	Delareal	2 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei																																
Delareal	1 m ²																																								
Formål	Boliger																																								
Delareal	2 m ²																																								
Formål	Gang-/sykkelvei																																								
Id	1600																																								
Navn	Framhaldskulen B1 og B2																																								
Plantype	Eldre reguleringsplan																																								
Status	Endelig vedtatt arealplan																																								
Ikrafttredelse	18.06.2007																																								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1088/1_60.pdf																																								

Delarealer	Delareal	2 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse



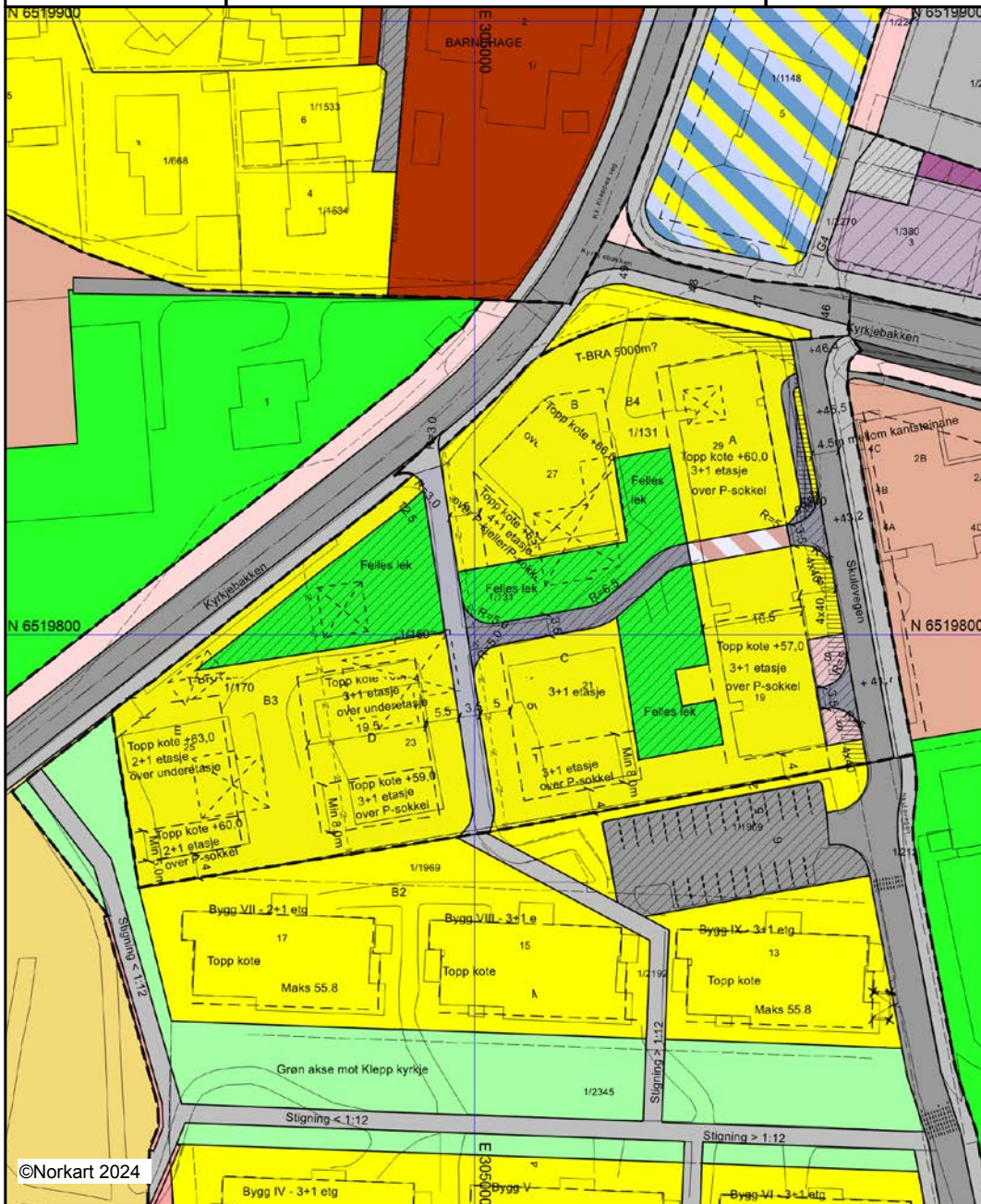
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/131/0/11
Adresse: Skulevegen 29
Utskriftsdato: 05.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

VEG			Regulert tomtegrense
	Avgrensning gangfelt		Eidomsgrænse som skal opphevast
	Annet vegareal		Byggjegrænse
	Vegdekkekart		Bygningar som skal fjernast
Bygninger			Regulert senterlinje
	Fasadeliv		Frisiktslinje
	Takriss		Regulert parkeringsfelt
	Takoverbygg kant		Regulert fotgjengarfelt
	Veranda		Målelinje/avstandslinje
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)			Avkjørsel
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	Abc	Påskrift breidde
	Blokkbusetnad	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål		
	Anna byggeområde		
Eiendomsinformasjon			
	Eiendomsgrænse		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)			
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Gatetun		
	Anna trafikkområde (på land)		
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)			
	Park		
	Anlegg for lek		
	Anna friområde		
Adresser			
Abc	Adresspunkttekst		
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)			
	Privat veg		
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		
	Frisiktsone ved veg		
	Område for steinbrot og masseuttak		
	Andre område for vesentlege terrengingrep		
	Anna spesialområde		
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1)			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles leikeareal for barn		
	Anna fellesareal for fleire eigedomar		
Stedsnavn og andre tekster			
Abc	Navn på samferdsel		
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)			
	Bustad/Forretning/Kontor		
	Anna kombinertformål		
	Unyansertformål (kun for eldre planar)		
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt			
	Grænse for restriksjonsområde		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk			
	Gang-/sykkelveg		
	Parkeringshus/-anlegg		
Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 §12)			
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Angittomsyngrense		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensning		
	Formålsgrense		



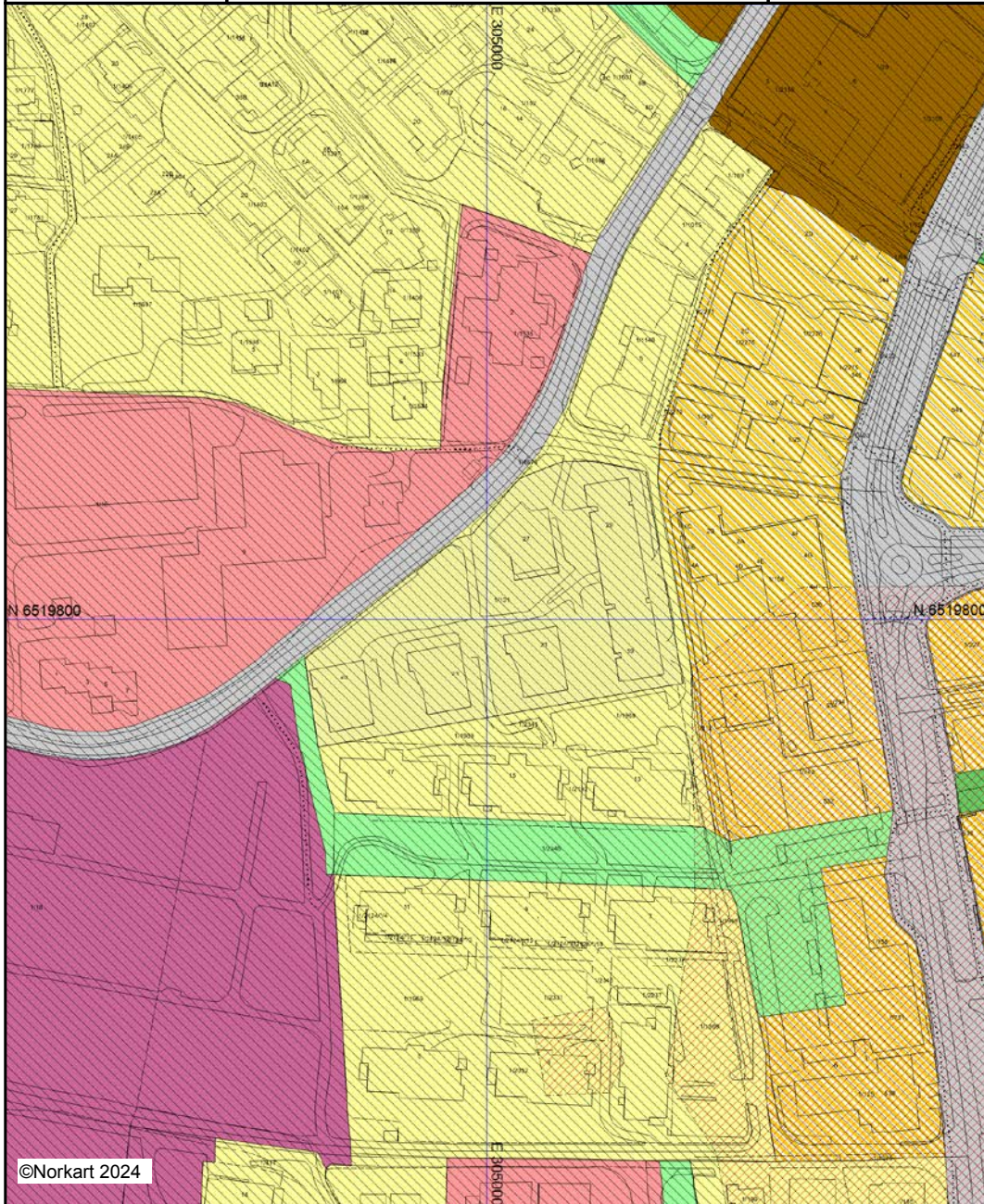
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/131/0/11
Adresse: Skulevegen 29
Utskriftsdato: 05.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32









Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - fremtidig
-  Park - nåværende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn


VEG

-  Avgrensning gangfelt
-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant i tunnel
-  Vegdekkekant



Bygninger

-  Fasadeliv
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adressepunkt tekst



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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skulevegen 29
4350 KLEPPEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas LeTelefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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