

The image shows a contemporary dining area. A white rectangular table is surrounded by black chairs with white side panels. On the table are two place settings with white plates, cutlery, and glasses. A large black pendant lamp hangs above the table. On the wall is a framed abstract painting. A vase with dried flowers and a small decorative object are also on the table. The floor is light wood, and a white door is visible in the background.

aktiv.

Ole I. Bores veg 90, 4351 KLEPPE

**Lys og innbydende leilighet på
bakkeplan med 2 soverom og
solrikt uteområde.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115
E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Felleskostn.: Kr 2 400,-
Selger: Joachim Eriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 59/64 kvm
Tomtstr.: 1291.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 623
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1403250376

Attraktiv beliggenhet i et nyere og populært boligområde på Sporafjell i Verdalen.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Ole I. Bores veg 90 for salg.

Flott leilighet på bakkeplan i enden av blindvei. Perfekt leilighet for førstegangskjøpere, eller for deg som ønsker en praktisk og funksjonell bolig med attraktiv beliggenhet. Her får du en leilighet med flotte kvaliteter og en praktisk planløsning, beliggende i rolige og populære boligområde på Sporafjell i Verdalen

Verdt å legge merke til:

- Lys og innbydende leilighet
- 2 soverom
- Pent og praktisk kjøkken med god skap- og benkplass
- God lagringsplass i bod inne og ute
- Parkettgulv gjennomgående i leiligheten
- Flott bad/vaskerom
- Delvis overbygget terrasse og solrikt uteområde
- Parkeringsplass på felles oppstillingsplass
- Vannbåren oppvarming

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Energiattest	59
Nabolagsprofil	145
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré/gang, bod/teknisk rom, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA

1. etasje: 14 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

- Utvendig bod - 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

1291.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Fint opparbeidede fellesområder med gressplen, gangstier, boder og asfaltert parkeringsplass, hvor robotklipperen tar seg av plenklippingen. Tomten er felleseid av sameiet og godt vedlikeholdt.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et nyere og populært boligområde på Sporafjell i Verdalen i Klepp kommune. Området ligger høyt og fint til med nærhet til etablert bebyggelse og byr på rolige, naturnære omgivelser kombinert med kort avstand til servicetilbud og viktige knutepunkt i regionen. Boligfeltet er barnevennlig med lekeplass i nærheten og Sporafjell barnehage like ved.

Det er også kort vei til skoler samt idrettsanleggene til Voll IL og Borehallen. Den nye adkomstveien Boringen gir enkel tilgang til området, og i nærheten finnes busstopp med gode forbindelser til Klepp sentrum, Klepp stasjon og videre kollektivtransport i regionen.

For den friluftinteresserte finnes flere flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten. Kleppeloen og Gruda byr blant annet på turstier, lysløype, treningsapparater og grillplasser. Jærens vakre kystlinje ligger også innen kort avstand, med Borestranden som et populært mål for turer, bading og surfing. Ved Frøylandsvatnet, nær Klepp stasjon, holder Jæren Kajakklubb til for dem som ønsker aktiviteter på vannet.

Området tilbyr et bredt aktivitetstilbud gjennom Voll IL med blant annet fotball, håndball, turn, vektløfting, friidrett og barneidrett, samt Klepp BMX ved Kleppeloen. For treningsinteresserte finnes også flere treningssentre i nærområdet.

Daglige servicetilbud finner man blant annet på Jærhagen kjøpesenter, som ligger få minutter unna og tilbyr et variert utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder og tjenester. I tillegg ligger M44 på Bryne innen kort kjøretur og bidrar til et bredt handelstilbud i regionen.

Fra Sporafjell er det også enkel adkomst til større arbeidsområder som Sandnes, Forus, Stavanger og Sola lufthavn, noe som gjør beliggenheten praktisk for pendlere.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, småhus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Bygningen er oppført som en leilighetsbygg på 2 etasjer, fasader kledd med trekledning.

Etasjeskille er av betong.

Balkongene er utført i trekonstruksjon.
Vinduer og dører er med isolerglass.
Taket er har saltaksform.
Renner og nedløp i aluminium.

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 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling
Avvik: Det registreres liten glippe i skjøt mellom baderomsplater i dusjsonen.

- ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 09.03.2026 av Simen Sabalis for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

BRA-i 59 kvm: Entré/gang, bod/teknisk rom, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Vi i Aktiv eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere en flott 3-roms selveierleilighet i første etasje med gode kvaliteter og en funksjonell planløsning.

Velkommen inn:

Entré/gang: Fliselagt entré med fine muligheter til etablering av en garderobeløsning som passer ditt behov.

Stue/kjøkken: Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning som skaper en sosial atmosfære der du aldri er langt unna gjestene dine. Rommet er innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har gode møbleringsmuligheter for ulike sittegrupper. Dagens løsning har en god sofagruppe og spisebord. Vannbåren oppvarming gjennom radiator i stue.

Utgang til sørvendt terrasse som er delvis overbygget og har levegg i hver ende.

Terrassen byr på fine solforhold med plass til både familie og venner.

Flott kjøkkeninnredning fra Sigdal med hvite slette fronter og mørk laminert

benkeplate. Kjøkkenet fremstår tidløs med god skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for.

Praktisk bod like ovenfor kjøkkenet kan fungere godt som ekstra oppbevaringsplass for kjøkkenutstyr og lagring.

Soverom:

Leiligheten har 2 soverom på hver sin ende av leiligheten. Hovedsoverommet er lyst og luftig med plass til en stor dobbeltseng med 2 innganger inn til rommet, et fra hver side av rommet. God oppbevaringsplass i garderobeskap.

Soverom nr. 2 har en god størrelse med plass til en stor seng og garderobeløsning. Dette rommet fungerer godt som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Bad: Delikat baderom med fliser på gulv og baderomsplater på veggene. Badet inneholder toalett, dusjnisse, baderomsinnredning med nedfelt servant og speilskap med belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Det kan også nevnes tilhørende biloppstillingsplass på felles parkeringsplass og utvendig sportsbod like utenfor leiligheten. En tiltalende leilighet med et moderne preg som fremstår som velholdt. Her kan du flytte rett inn.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten/sameiet er tilknyttet fellesavtale med Altibox som leverandør av internett/TV.

Parkering

Biloppstillingsplass på felles utvendig parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring, polisenummer 1498074

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme på bad og gang, og viftekonvektor i oppholdsrom.

Balansert ventilasjon.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris for strøm tilknyttet eiendommen. Ny eier må selv ta stilling til om man ønsker å inngå slik avtale.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 640 (Omkostninger totalt)

95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 526 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 9 526,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon. Det er montert vannmåler i boligen.

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

Eiendommer i Klepp kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 4 874,-.

Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 4 652,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 745 587 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 982 347 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 200

Velforening

Sporafjell vel

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

60/600

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsfører- og revisjonshonorar, TV og/eller internett (kollektiv avtale med Altibox), styrehonorar, energi/strøm, drift og vedlikehold, m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 1 801,-

TV-pakk: 599,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter.

Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet har innhentet priser på muligheter for å grave ut og legge opp til el-billading. Det er også i sameiet diskutert muligheter for bygging av carport, men ingenting besluttet. Iverksettelse i forannevnte tiltak vil medføre at sameiet må oppta et felleslån for dette, men eksakt kostnad eller om tiltaket iverksettes er ikke fastsatt/avgjort. Konf. megler for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 400

Andel fellesformue

Kr 24 655

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ole I. Boresveg 86-104

Organisasjonsnummer

920036929

Om sameiet

Sameiet består av eiendommen gnr. 45 bnr. 623 i Klepp kommune med påstående bygninger og installasjoner.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- 1 lavblokk - 10 seksjoner.
- Parkering på felles parkeringsplass.
- Egen utvendig bod.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Kommunale avgifter blir fakturert til den enkelte seksjonseier.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

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

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er

ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler. Det vil bli avholdt i hvert fall én dugnad i året (første ukene i mai) som det forventes at alle seksjonseiere stiller opp på.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 623, seksjonsnummer 3 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:

27.02.2017 - Dokumentnr: 174134 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 60/600

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2017. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 17.10.2016. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.11.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 2240 - Områderegulering Sporafjell/Åna-Grude. Ikrafttredelse 15.12.2014.

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

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.

Utleie er tillatt iht. vedtekter: Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Partner / Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.03.2026

Velkommen til Ole I. Bores veg 90!

Presentert av Andreas Rage v/ Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Brian Engen

Velkommen inn!

Innhold:
Entré/gang, bod/teknisk rom, 2 soverom,
stue/kjøkken og bad/vaskerom.
Utvendig bod.
Terrasse.





Store vindusflatene bidrar til en lys og hyggelig atmosfære i oppholdsrommet.



En diskret plassert viftekonvektor sørger for oppvarming på vinteren



Åpen løsning mellom stue og kjøkken med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Stue og kjøkken er separert i hver sin ende. Dette skaper naturlige soner som gir ro til både matlaging og avslapning, uten at det går på bekostning av romfølelsen



Kjøkkenet er innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, samt delvis integrerte hvitevarer



Kjøkkenet er praktisk utformet i L-form, noe som maksimerer romfølelsen. Her får du en effektiv arbeidssone med rikelig av skap- og benkeplass, perfekt for hverdagens matlaging.





Solrik terrasse med utgang fra stuen.



Terrassen er delvis overbygd og har god plass til hagemøbler, noe som gir et hyggelig uterom til avslapning eller små måltider ute.



Hovedsoverommet er malt i behagelige farger med plass til ønsket soveromsinnredning.



Den åpne garderoben fungerer som en naturlig del av rommet og sørger for god plass til både hengende klær og skuffer





Badet er i klassiske farger med hvite våtromsplater på veggene, og mørke fliser på gulv.



Innredet med dusjhjørne, toalett, servant med skap og speil med oppbevaringsmuligheter. Badet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

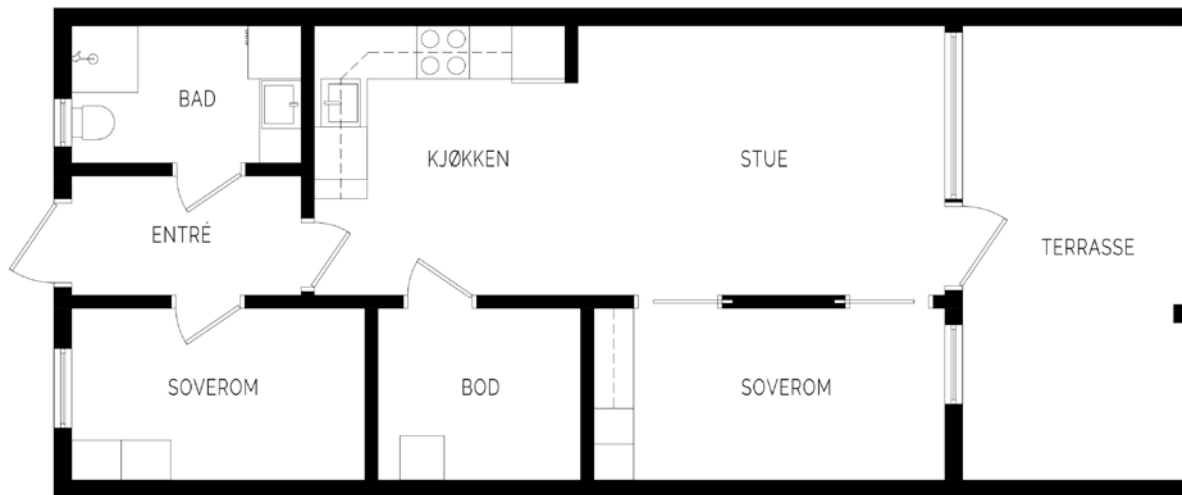




Soverom 2 er av god størrelse og egner seg også godt som gjesterom eller kontor.



Et praktisk rom som enkelt kan innredes etter dine behov.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

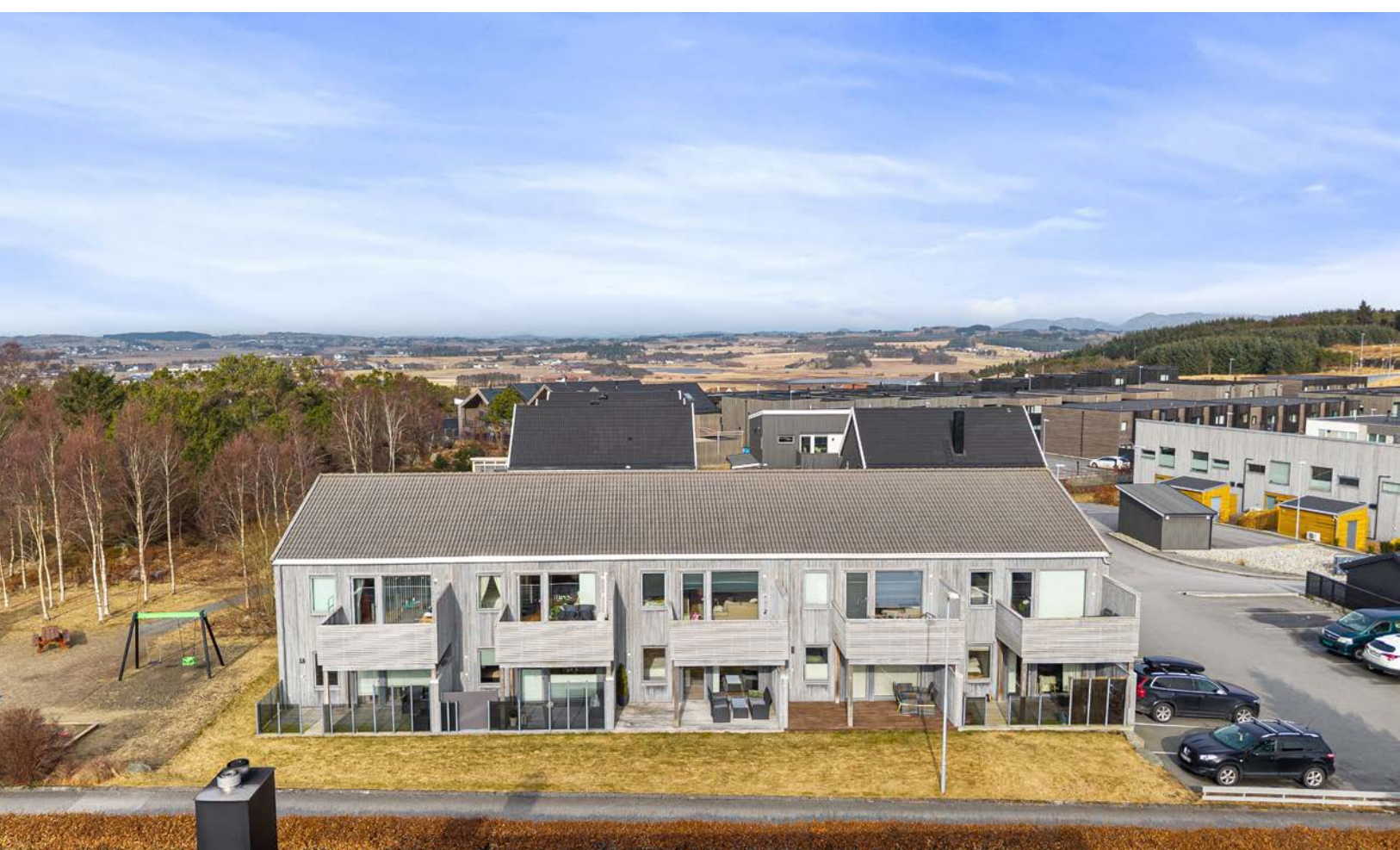
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Utvendig bod

Praktisk med gode oppbevaringsmuligheter like ved inngangen.









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250376	

Selger 1 navn
Joachim Eriksen

Gateadresse	
Ole I. Bores veg 90	

Poststed	Postnr
KLEPPE	4351

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250376

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

Beskrivelse

Liten glipe i baderomspanel i dusjen.

Initialer selger: JE

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

under stormen amy dryppet det noen dråper ifra terassedør list, fagfolk var innom og målte at alt var tørt. trolig kan det være et hull mellom tyveduk og teipen kom det ifra rapporten. det har ikke trengt inn noe vann ellers utenom den episoden, ble anbefalt å sjekke tyveduk og teipen opp mot sommeren / mer stabilt vær.

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Rapport ifra vannet som dryppet over terassedør list men rapport tilsa tørre målinger samt sjekke opp i tyveduk og teip.

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

Det har komst forslag om el-bil ladere til beboernes parkeringsplass, mulig det ville øke noe på felleskostnader men enda ikke komst til en ferdig konklusjon.

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

Document reference: 1403250376

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250376

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Eriksen	a79b6b3aa127f35c94d4a 67fffc3316c76ecbe3b	02.03.2026 14:13:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250376

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ole I. Bores veg 90 , 4351 KLEPPE
 KLEPP kommune
 # gnr. 45, bnr. 623, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1207

Referansenummer: RX2028

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Medlem av



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsbygg på 2 etasjer, fasader kledd med trekledning.
Etasjeskille er av betong.
Balkongene er utført i trekonstruksjon.
Vinduer og dører er med isolerglass.
Taket er har saltaksform.
Renner og nedløp i aluminium.

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og gang, og viftekonvektor i oppholdsrom.
El-anlegg fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

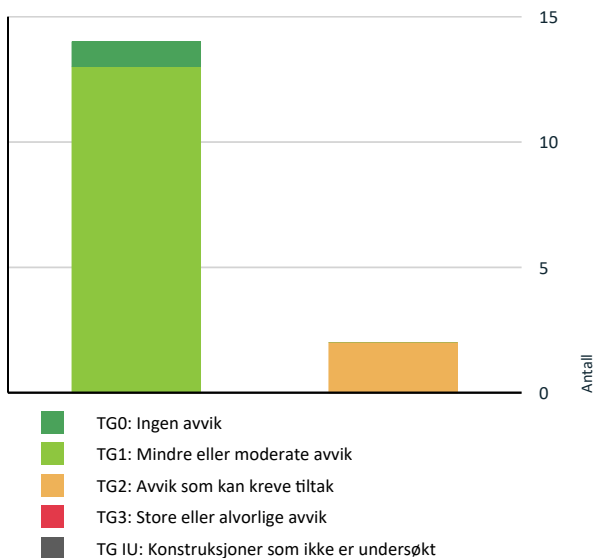
[Gå til side](#)

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres liten glippe i skjøt mellom baderomsplater i dusjsonen.

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

! TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Eier opplyser at det under kraftig uvær (storm «Amy») tidligere ble observert noe drypp fra list i topp av terrassedør. Fagpersoner har kontrollert forholdet i etterkant uten å påvise fukt. Det ble heller ikke registrert tegn til lekkasje ved befaring.

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

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

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

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

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare behov for tiltak.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater.
Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres liten glippe i skjøt mellom baderomsplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Glippe i skjøt kan medføre økt risiko for fuktinntrengning bak platene. Tetting av skjøt anbefales for å redusere risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det er ikke registrert fukt ved måling på befaringsdagen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm til nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Overflater i normal stand iht. alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Generell info:

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besiktiget i rørskap plassert i bod/teknisk rom

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Ingen registrerte avvik.

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

Ledningsnett

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Service på NIBE-skap utført i 2025 av Sig. Halvorsen. Det ble ikke registrert avvik.

Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarung.

Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.

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

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og gang, og viftekonvektor i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand ved befarung.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og service må påregnes.
Tilstand satt iht. alder.

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.



Viftekonvektor i stue

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
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?

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

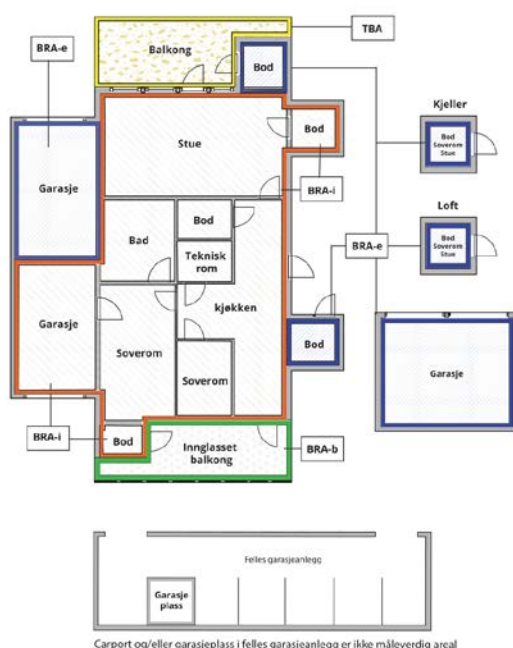
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59	5		64	14
SUM	59	5			14
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

- Utvendig bod - 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Joachim Eriksen	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	623		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ole I. Bores veg 90							
Hjemmelshaver							
Eriksen Joachim							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Ole I. Bores veg 90, 4351 KLEPPE

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268687

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300585388

Gårdsnummer

45

Bruksnummer

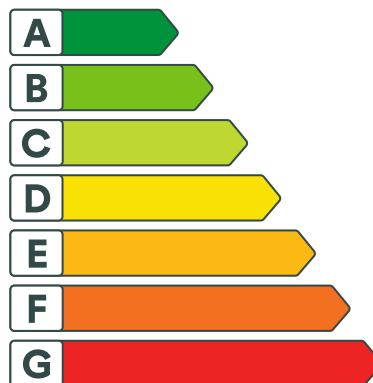
623

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2017

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

111,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

104,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 193 kWh



Ole I. Bores veg 90, 4351 KLEPPE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ole I. Bores veg 90, 4351 KLEPPE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



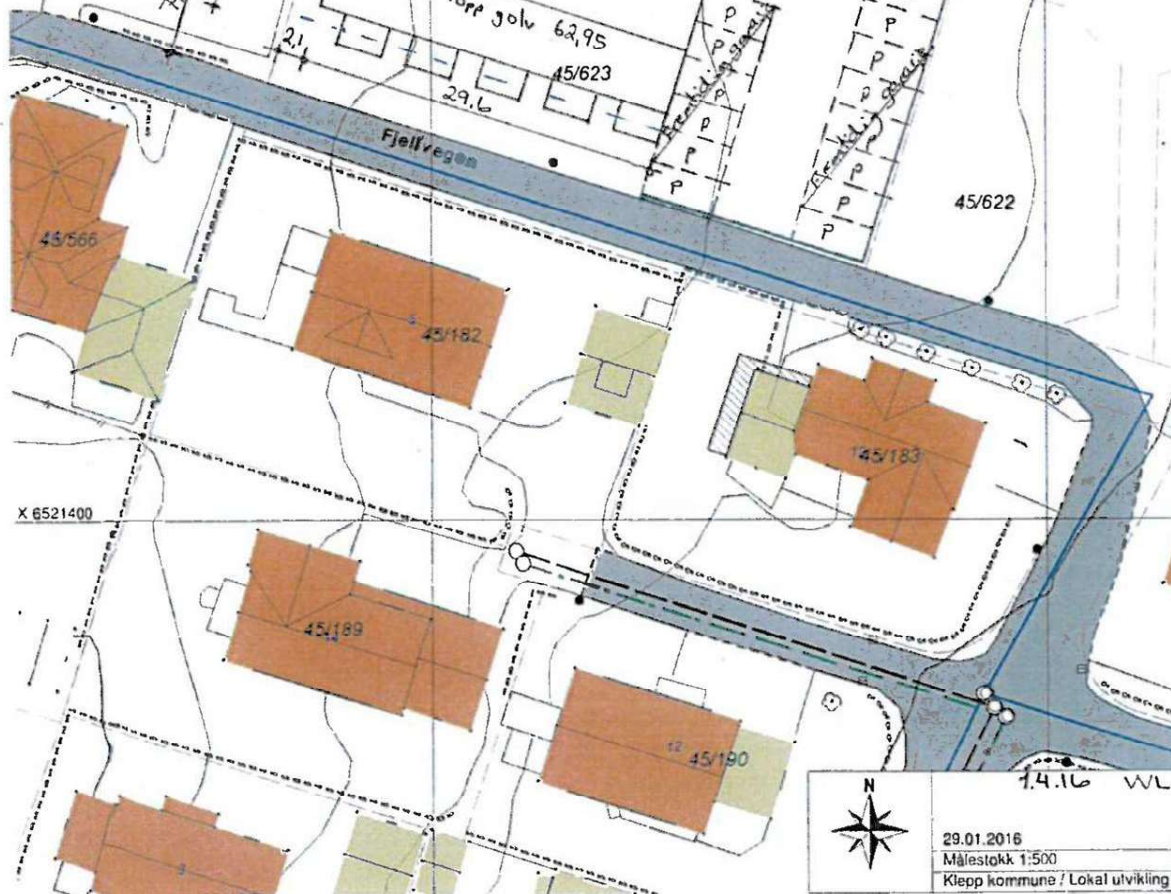
Dokid: 160000064348 (16/3202-1)
SITUASJONSPLAN - 45/623

X 6521500
45/599

45/624

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
17 OKT 2016

X 6521450





0.69

parking 61.95

22



Følgeren 62.2

Wen 02 A

FASADE MOT ØST

Se egen branntegning

D	BM
C	Rev
B	Rev
A	rev

Tiltakshaver: Kruse Smith Boligutvikling as

Byggepllass : Sporafjell BKS 13

Kommune : Klepp

KRUSE SMITH
Bolig



KLEPP en del av Astorgruppen
PROSJEKTERING AS

Tegn nr BKS_1503

Prosi nr

01.04.2016	Vvl
15.03.2016	Vvl
16.02.2016	Vvl
22.01.2016	Vvl

Tegn

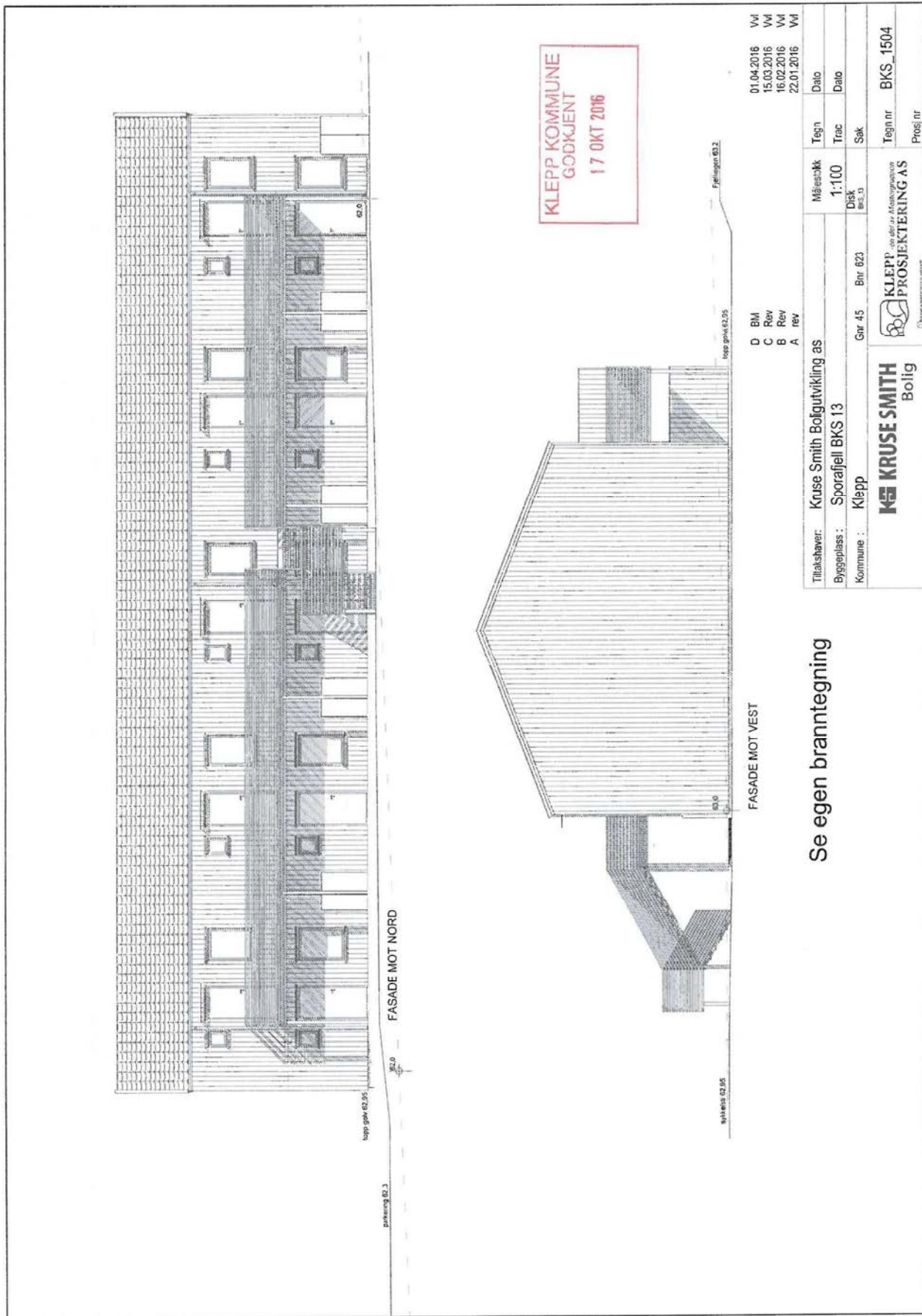
Trac

Sak

Tegn nr

Prosi nr

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
17 OKT 2016





Se egen branntegning

PLAN 1. ETASJE

Tilakshaver: Kruse Smith Boligutvikling as

Byggesjåver: Sporsteffell BKS 13

Kommune: Klepp

KRUSE SMITH
Bolig

Tegn nr BKS 1501
Prosj nr

Pr. Leilighet

Arealeberegninger i iht. NS 3940	Bruttoareal BRA i m²	Pr. etasje	Sum BRA
1. etg. plan	59.6	59.6	59.6
SUM:	59.6	59.6	59.6
Sammenlagt	Total	328.6	

maksimal utnyttelse er 50% BYA
BKS 13 = utnyttelse er 59.6 % BYA

Total	Bruttoareal BRA i m²	Pr. etasje	Sum BRA
Arealeberegninger i iht. NS 3940	Utsv. areal boder/parker	0.0	0.0
SUM:	0.0	0.0	0.0
BYA:	423.8	333.2	757.0
Sammenlagt	328.6		

hus+boder+parker

01.04.2016 VI
15.03.2016 VI
16.02.2016 VI
22.01.2016 VI

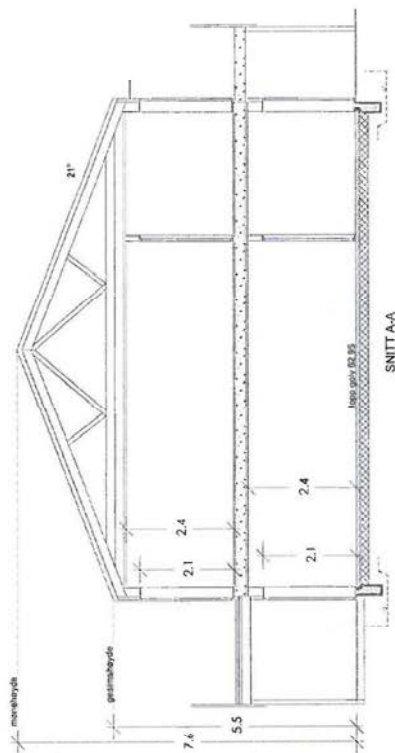
D BM
C Rev
B Rev
A Rev

Målestokk
1:100

Disk
BKS 13

Gnr 45 Bnr 623

Tegn Dato
Trac Dato
Sak



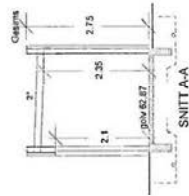
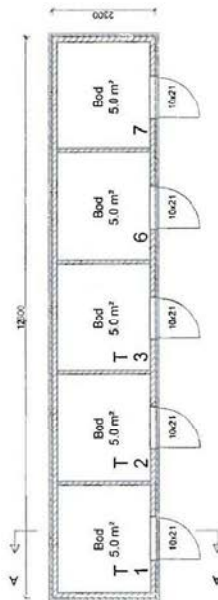
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
17 OKT 2016

Se egen branntegning

SNITT A-A		D BM	01.04.2016	VI
Tilakshaver: Kruse Smith Boigutvikling as		C Rev	15.03.2016	VI
Byggeplass : Sporafjell BKS 13		B Rev	16.02.2016	VI
Kommune : Klepp		A Rev	22.01.2016	VI
Gnr 45 Bnr 623		Målestokk	Tegn	Dato
1:100		Trac	Trac	Dato
Disk		Sak	Sak	
Klepp		Tegn nr	Tegn nr	BKS 1505
Klepp		Prosj nr	Prosj nr	

KRUSE SMITH
Bolig

KLEPP
PROSJEKTERING AS



FASADE MOT SØR

høyside 62.87



FASADE MOT ØST

høyside 62.87



FASADE MOT NORD

høyside 62.87



FASADE MOT VEST

høyside 62.87

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
17 OKT 2016

BODER VENSTRE

A 8M

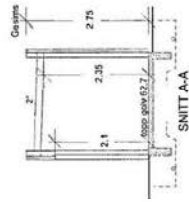
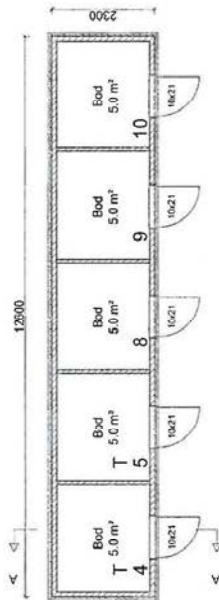
01.04.2016 VI

Tilakshaver: Kruse Smith Boligutvikling		Målestokk	Tegn	VI	01.04.2016
Byggeprosjekt: Sporafjell BKS 13 boder venstre		1:100	Trac	Dato	16.02.2016
Kommune: Klepp		Disk	Sak	BOD - BKS13	
Kilde: BKS13		BKS13	Tegn nr	BKS11502	
Kilde: BKS13		BKS13	Prosj nr		

Arealberegninger i hen. NS 3940	Bruktareal BPA i m²
1. etg plan	5.0
SUM	5.0
BYA	31.6
Grunnareal	31.6
Solavtryk	29.0

KRUSE SMITH
Bolig

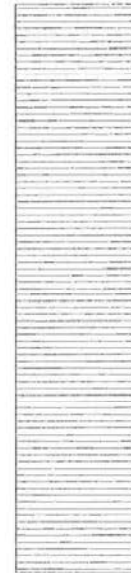
KLEPP
PROSJEKTERING AS



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
17 OKT 2016

BODER HØYRE

A BM

01.04.2016 VI

Tiltakshaver: Kruse Smith Boligutvikling		Målestokk	Tegn VI	Dato	VI
Byggesplass: Sporafjell BKS 13 boder høyre		1:100	Trac	Dato	16.02.2016
Kommune: Klepp		Disk	Sak	BKS13	
		Gnr 45	Bnr 623		
				Tegn nr	BKS11501
				Prosj nr	

Bruksareal BRA i m²		Sum BRA
Arealberegninger i hht. NS 3940	Underlag	
1. etg. plan	5.0	5.0
SUM:	5.0	5.0
BYA:	31.8	31.8
Grunnflate		
Rotteverk:		29.0

KRUSE SMITH
Bolig

KLEPP
Prosjektering AS



KLEPP KOMMUNE
LOKAL UTVIKLING

Postadresse:
Klepp kommune
Postboks 25
4358 Kleppe

Din Byggtjeneste AS
Skjævelandsveien 22

4322 SANDNES

Saksnr
16/3202-6

Løpenr
35766/17

Arkivkode
GNR 45/0623

Avd/Sek/Saksh
LU/LU/SFA9821

Dykkar ref
17.10.17

BOLIGBLOKK - 45/623 - KRUSE SMITH BOLIGUTVIKLING AS - FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.11.2017. Igangsettingstillatelse er gitt 17.10.2016 i delegert sak 445/16.

Gjelder:

Byggested:

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Hele tiltaket

Ole I. Bores veg 86-104, 4352 KLEPPE

Kruse Smith Boligutvikling AS

Din Byggtjeneste AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Vedtak:

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

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

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

Klepp kommune, 16.11.2017

Sonja Katrine Fagerlund
byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi til:

Kruse Smith Boligutvikling AS, Postboks 8088, 4313 SANDNES
Folkeregisteret



Melding til tinglysing



Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601923643
 Vedlegg: Nei
 Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 864969682
 Navn KLEPP KOMMUNE

Adresse
 Postboks 25, 4358 KLEPPE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 941460429
 Navn KRUSE SMITH EIENDOM AS

Bruksenhet

Adresse
 Postboks 409 Lundsiden, 4604 KRISTIANSAND S

Ulik hjemmelshaver: JA

Avgivereiendom(mer)

Knr 1120 Gnr 45 Bnr 599 Fnr

Ny matrikkelenhet

Knr 1120 Gnr 45 Bnr 623

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 3919 Tinglyst: 05.01.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602129077
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 864969682
Navn KLEPP KOMMUNE

Adresse
Postboks 25, 4358 KLEPPE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 999330169
Navn SPORAFJELL UTVIKLINGSSELSKAP AS

Bruksenhet
Adresse
Postboks 8088, 4068 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1120	45	623

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	45	623	0	1	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	2	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	3	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	4	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	5	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	6	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	7	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	8	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	9	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	45	623	0	10	60 / 600	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 174134 Tinglyst: 27.02.2017
STATENS KARTVERK.FAST EIGENDOM

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn <i>Klepp kommune</i>		Plass for tinglysingsstempel
Adresse <i>Postboks 25</i>		
Postnr. <i>4358</i>	Poststed <i>Klepp</i>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <i>864 969 682</i>	Ref. nr. <i>17/320</i>	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1120	Kommunens navn KLEPP KOMMUNE	Gnr. 45	Bnr. 623	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 999 330 169	Navn Sporafjell Utviklingsselskap as	Ideell andel 3)

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	60	b	13				25				37				
2	B	60	b	14				26				38				
3	B	60	b	15				27				39				
4	B	60	b	16				28				40				
5	B	60	b	17				29				41				
6	B	60	b	18				30				42				
7	B	60	b	19				31				43				
8	B	60	b	20				32				44				
9	B	60	b	21				33				45				
10	B	60	b	22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere:					600				= nevner:				600			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)
--

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).
--

7. Underskrifter Sted, dato Forus 20.01.17	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Hall Erik Grøsfjeld advokat  Kruse Smith Boligutvikling AS Org.nr. 992 669 039	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--	---	---

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
45	623			KLEPP
Dato		Stempel og underskrift		
07.02.2017		 Klepp kommune Lokal utvikling Postboks 25 4358 KLEPPE		

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

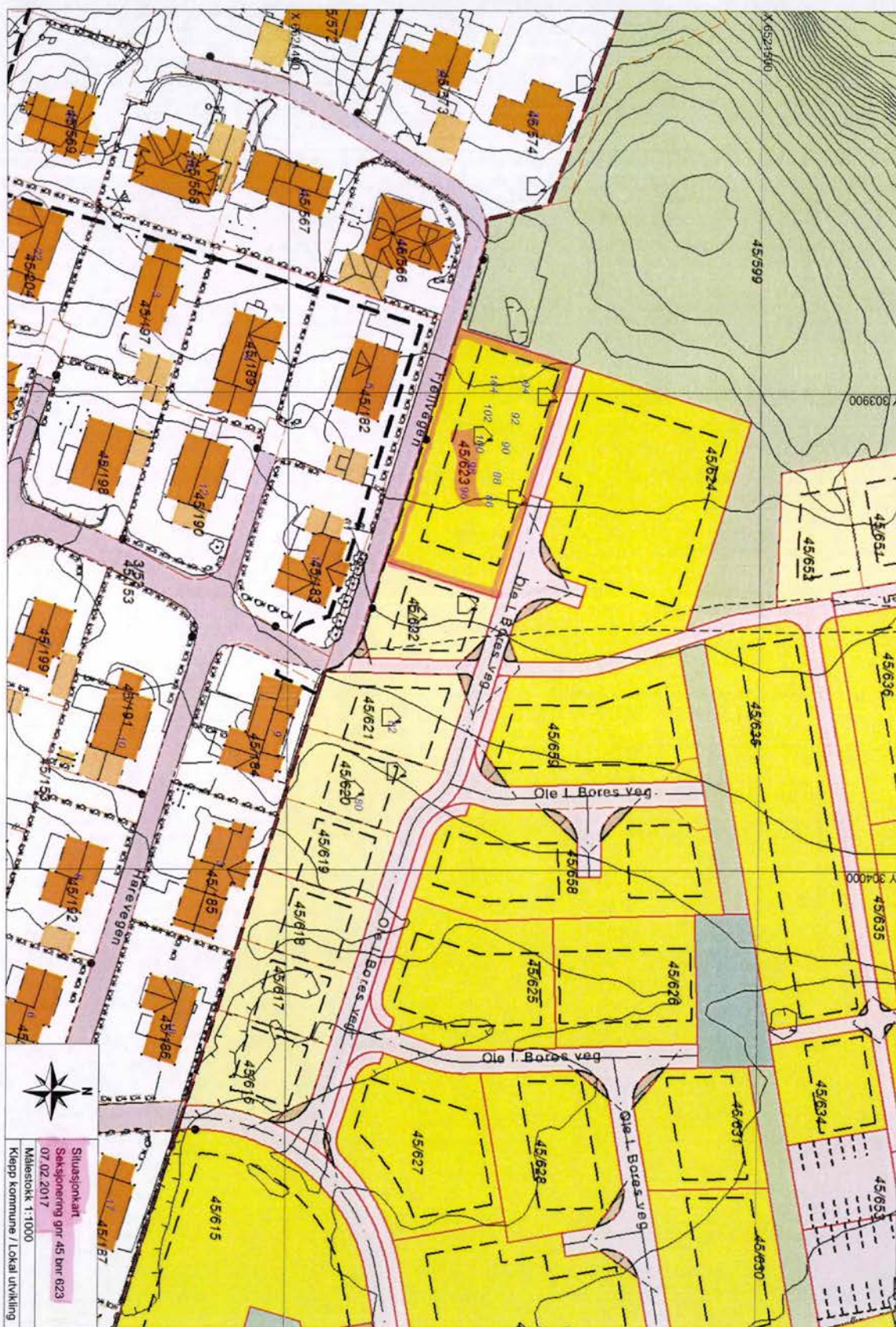
Dato | Utstederens underskrift

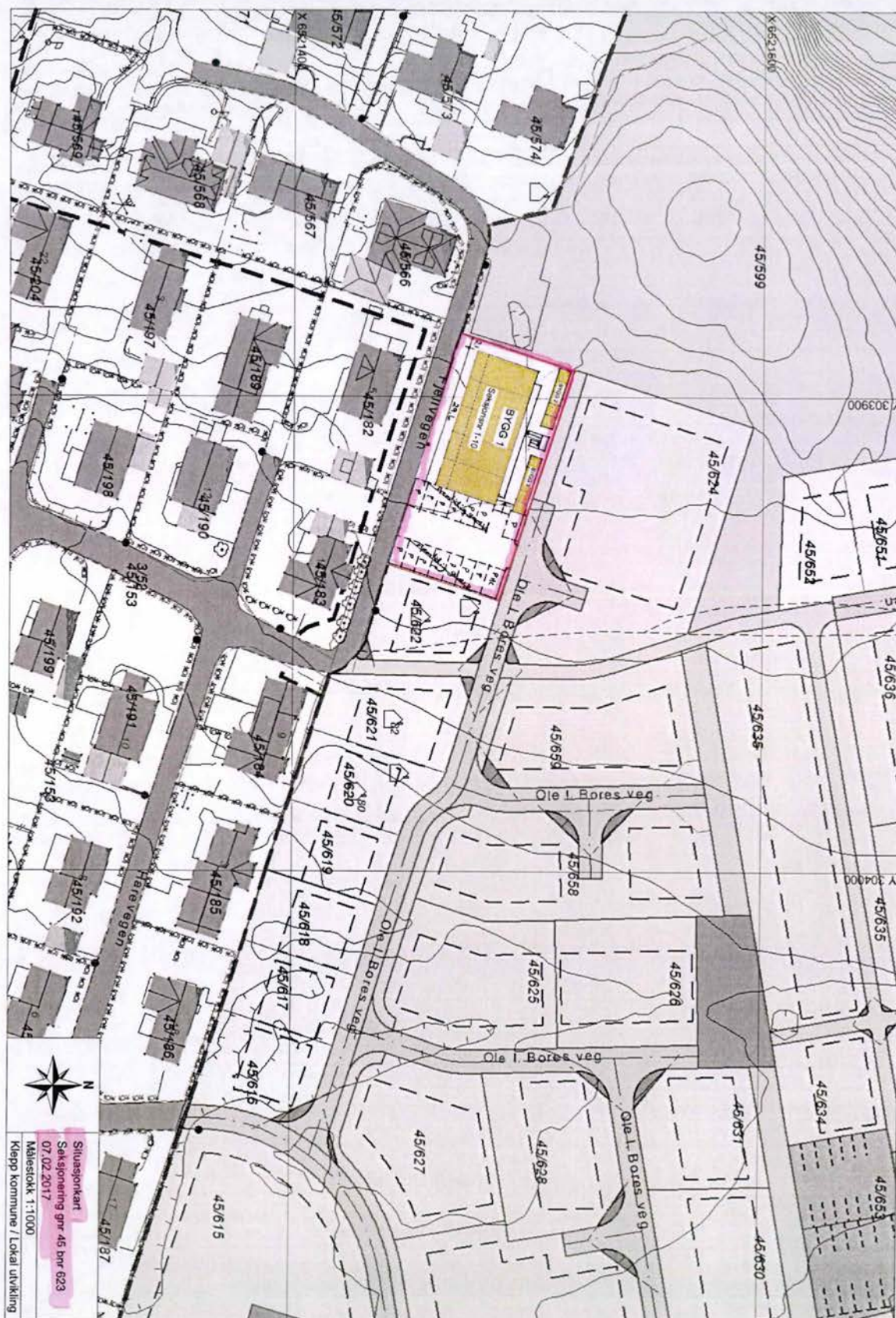
Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

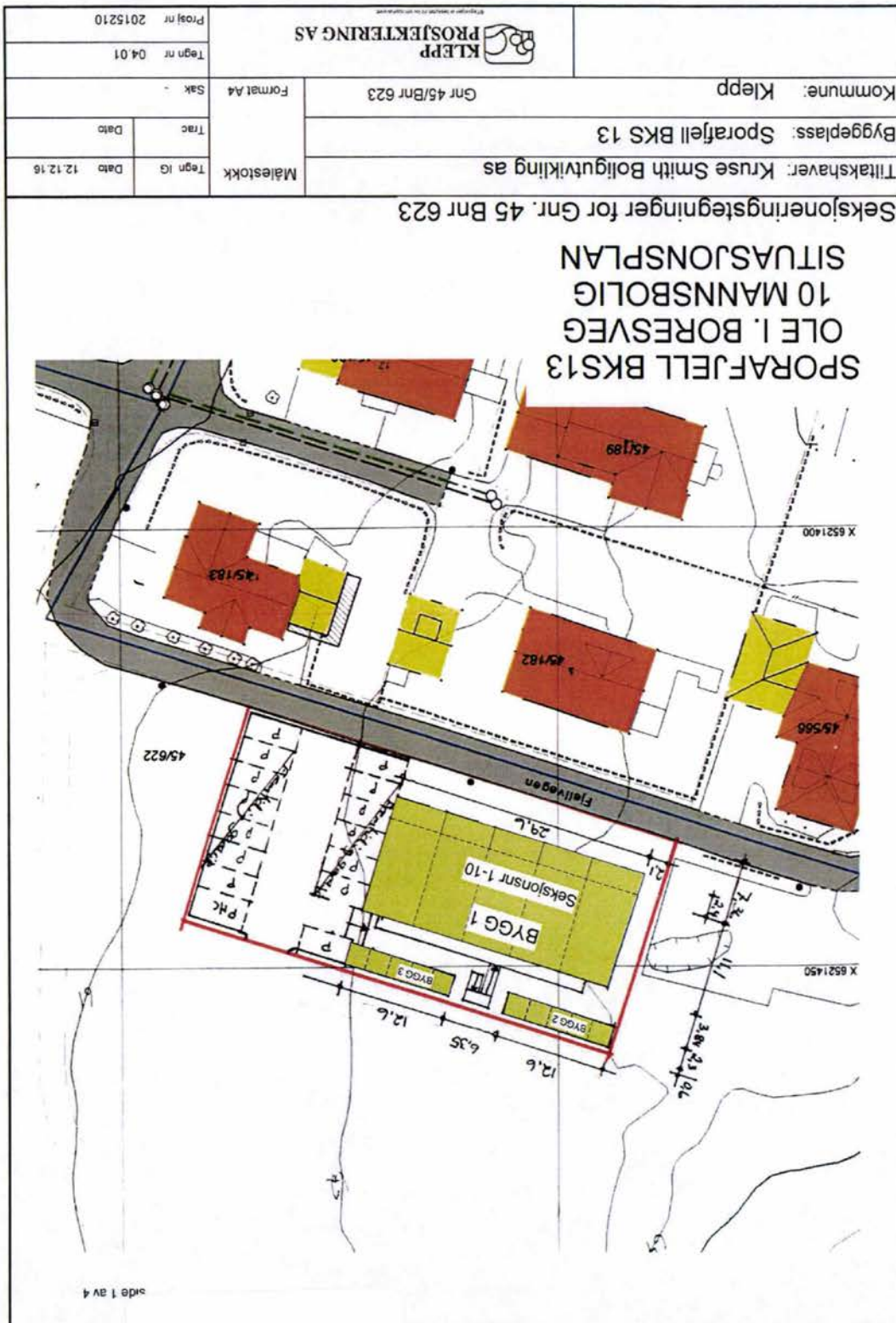
1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1120	KLEPP KOMMUNE	45	623		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				0		= nevner:									

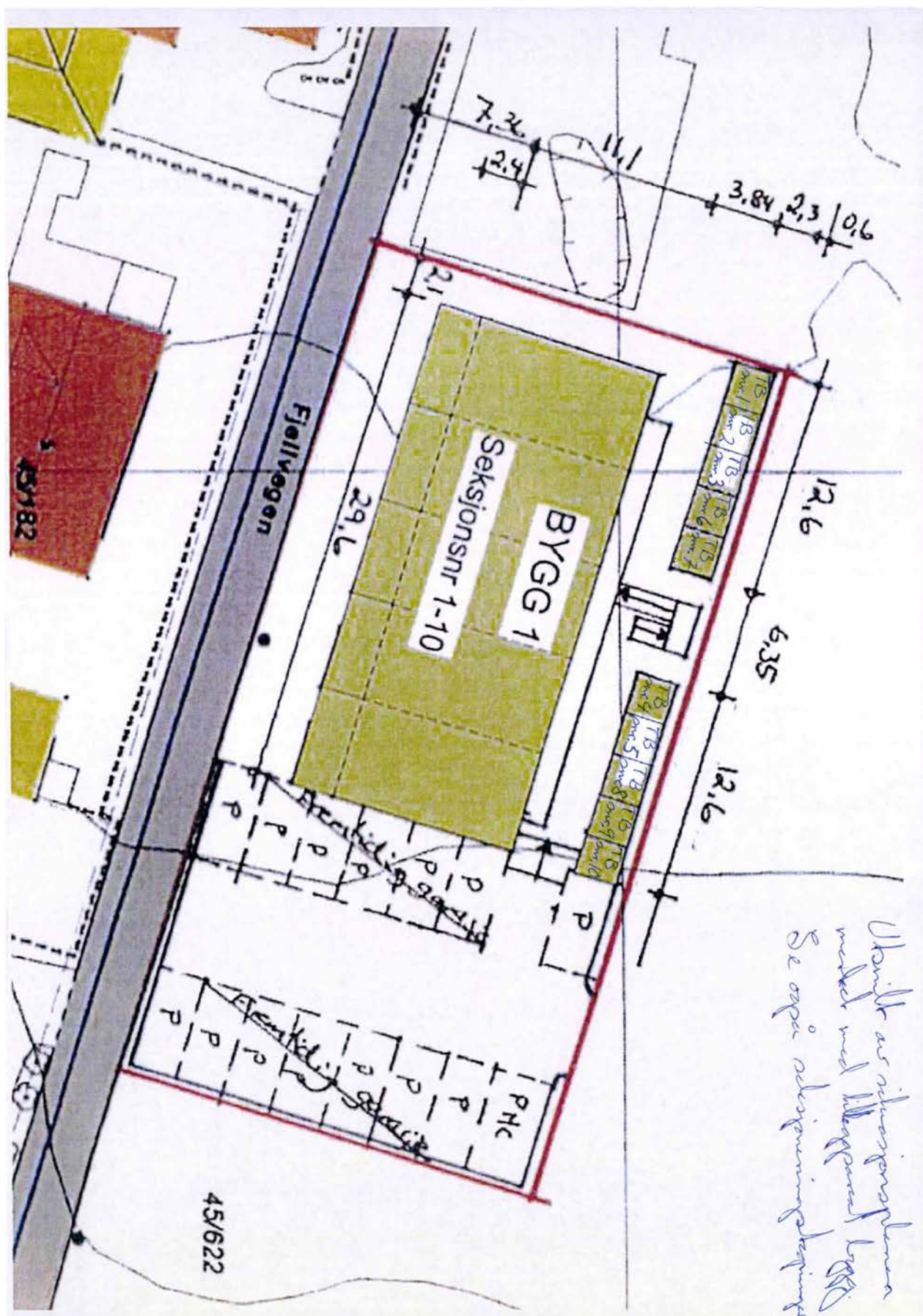
Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------







Dokid: 170000009253 (17/320-
1)
SEKSJONERINGSTEGNINGER
- 45/623



side 2 av 4

Snr. 6 H0201	Snr. 7 H0201	Snr. 8 H0201	Snr. 9 H0201	Snr. 10 H0201
Snr. 1 H0101	Snr. 2 H0101	Snr. 3 H0101	Snr. 4 H0101	Snr. 5 H0101

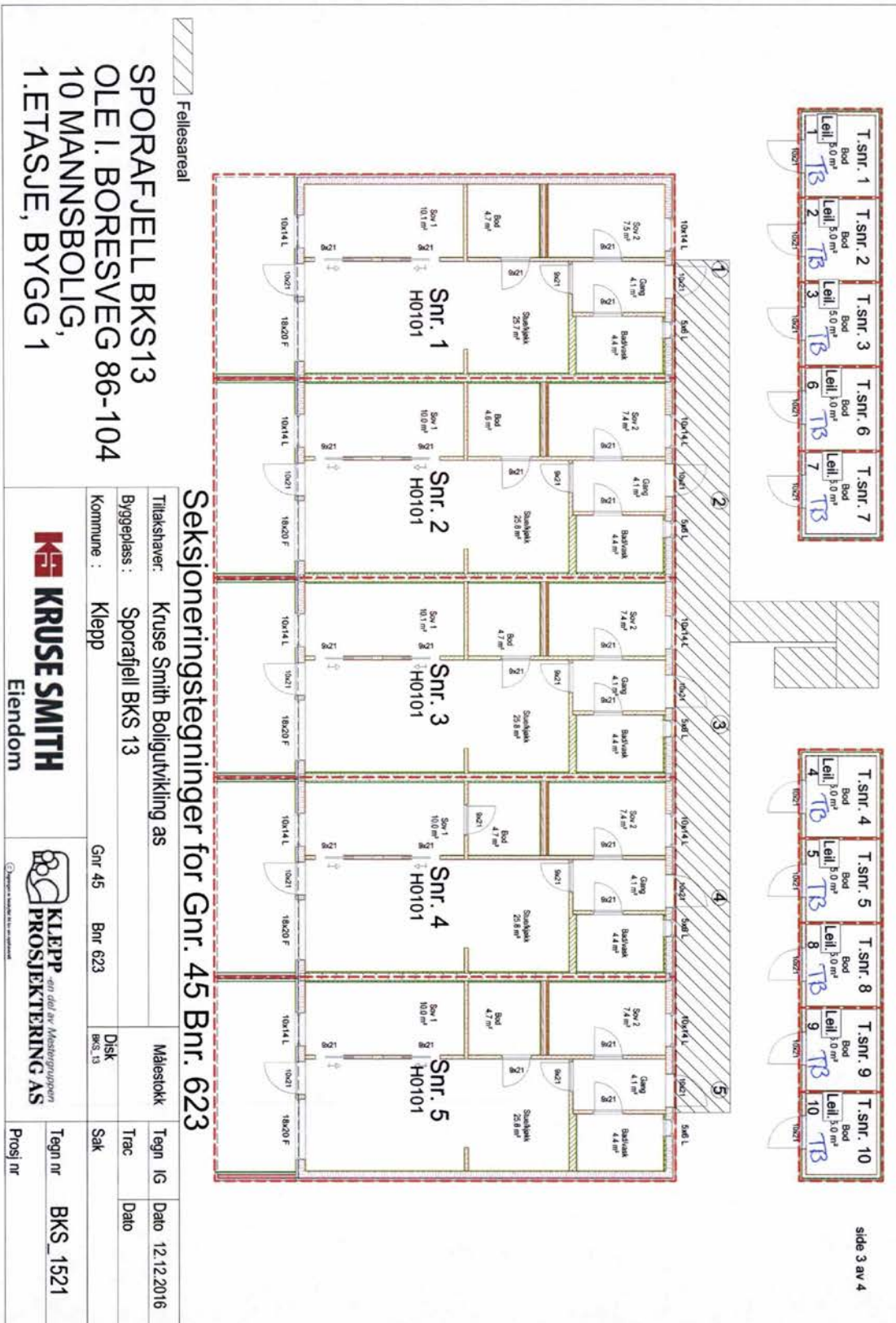
Seksjoneringstegninger for Gnr. 45 Bnr. 623

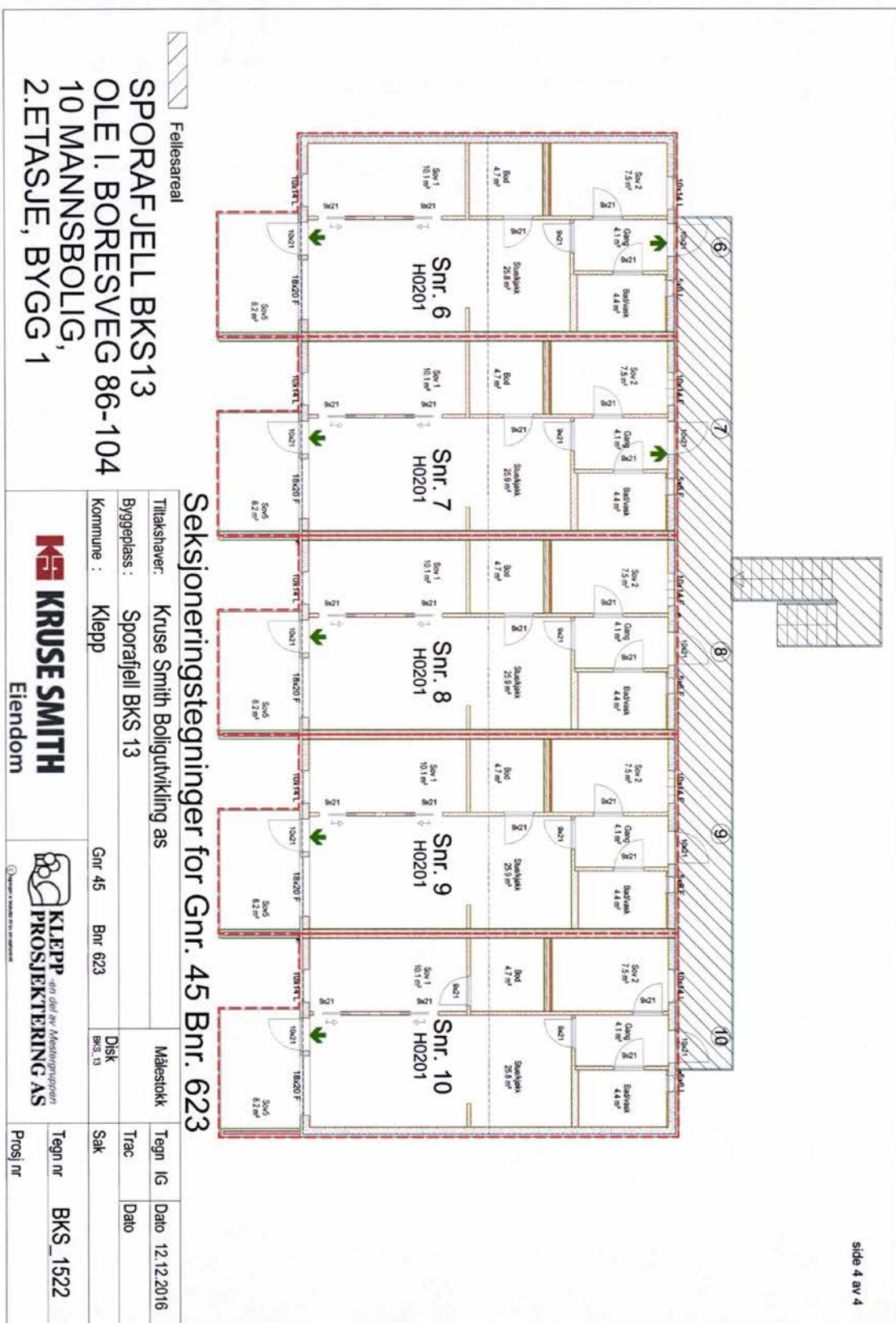
Tiltakshaver: Kruse Smith Boligutvikling as	Målestokk:
Byggeplass: Sporafjell BKS 13	Tegn IG:
Kommune: Klepp	Tegn Dato: 12.12.2016
Gnr 45 Bnr 623	Trac:
Disk BKS_13	Sak:
Tegn nr:	BKS_1520
Prosj nr:	

KRUSE SMITH
Eiendom

KLEPP
PROSJEKTERING AS

SPORAFJELL BKS13
OLE I. BORESVEG
10 MANNSBOLIG,
SNITT, BYGG 1







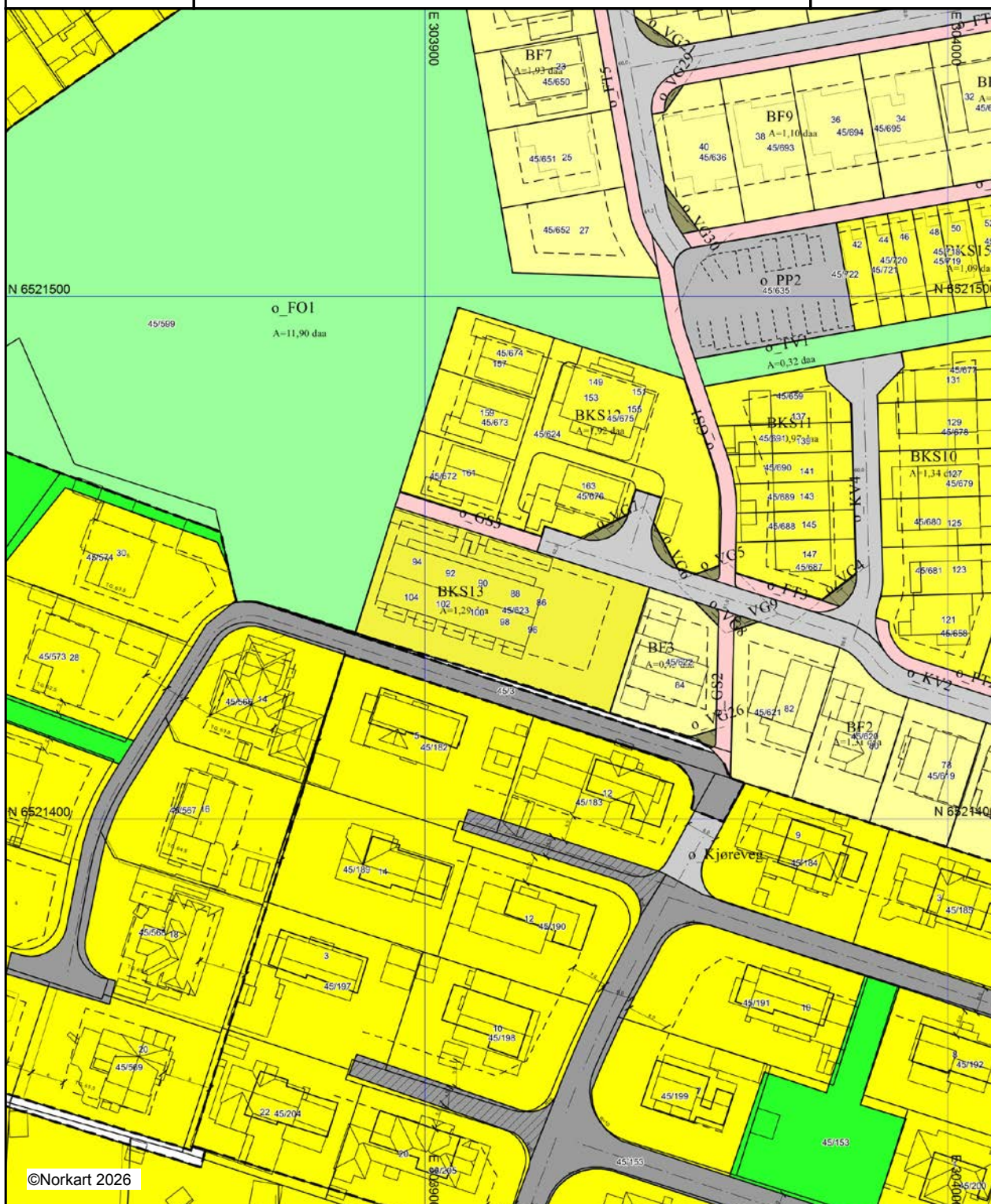
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 45/623/0/3
Adresse: Ole I. Bores veg 90
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Park
-  Anlegg for lek
-  Anna friområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)

-  Bustader
-  Bustader - frittliggende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

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

-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

-  Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense
-  Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtегrense
-  Byggјегrense
-  Byggјelinje
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



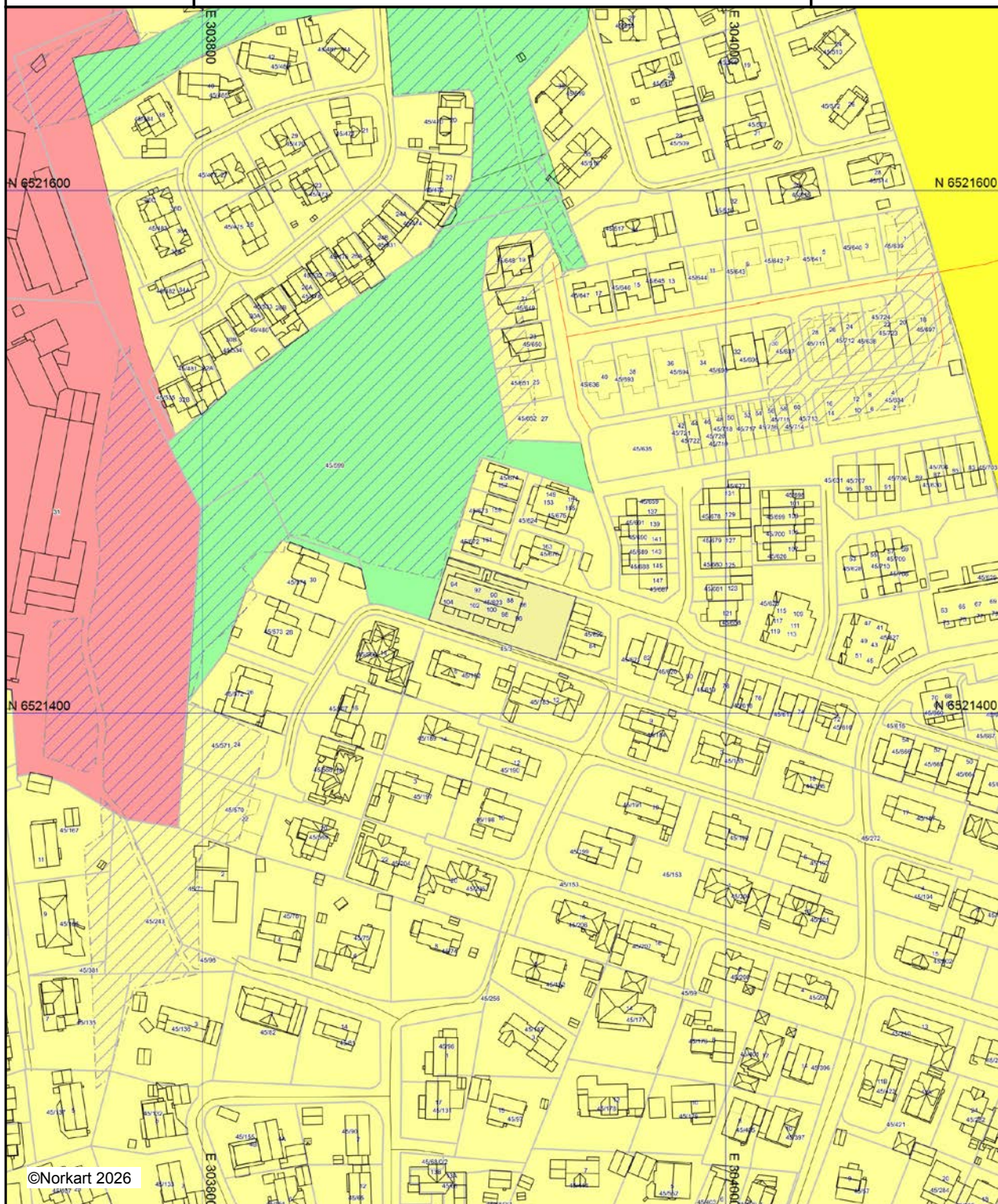
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 45/623/0/3
Adresse: Ole I. Bores veg 90
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

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

-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o.

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)

-  Angitt omsynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

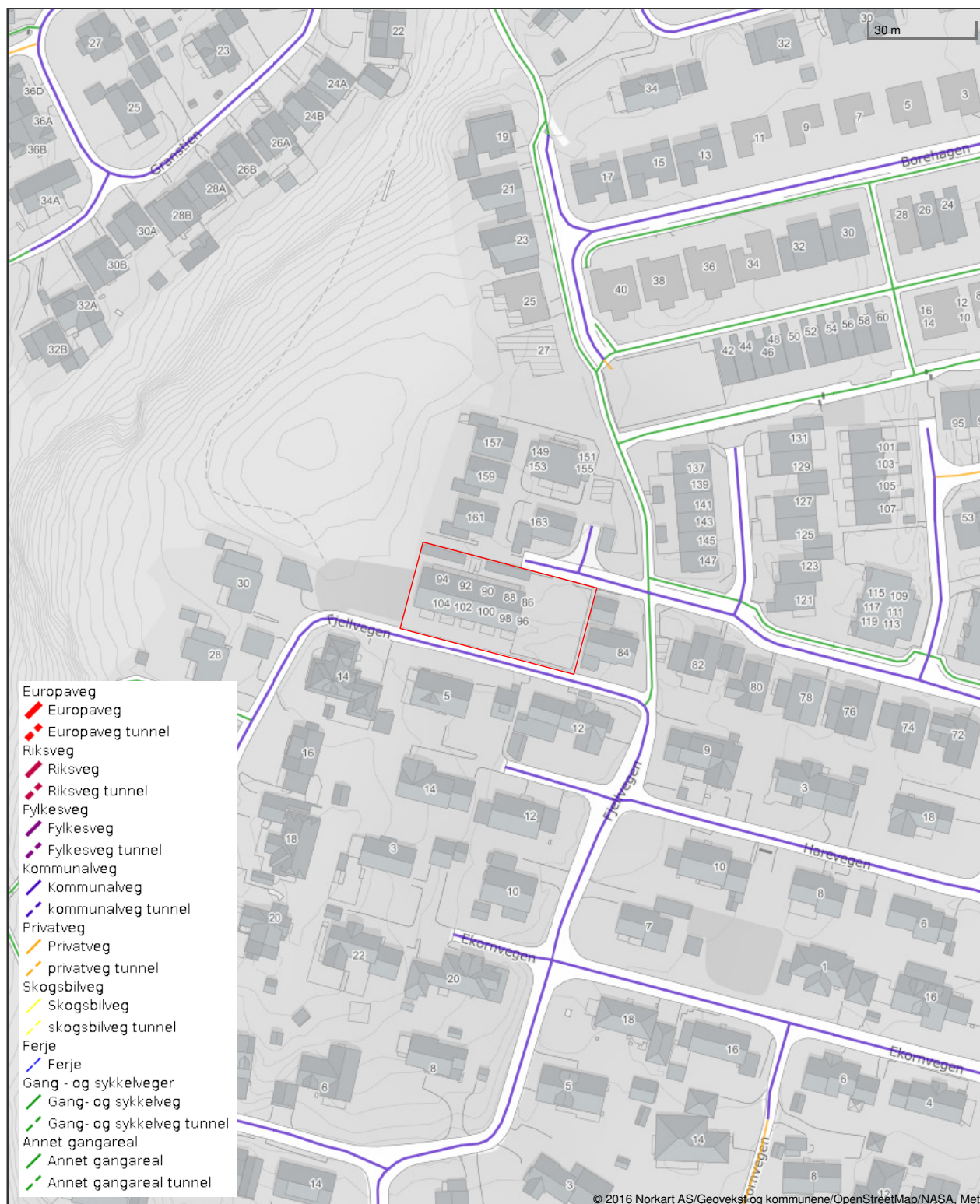
-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Tilkomsveg - noverande
-  Tilkomsveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 45/623//



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.

SAMEIEVEDTEKTER

For sameiet: Ole I. Bores veg 86-104

Innholdsfortegnelse

1. Sameiets navn	2
2. Sameiets gjenstand	2
2.1 Eiendommen	2
2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk	2
2.3 Fellesareal.....	2
2.4 Parkering	2
3. Rettslig råderett.....	3
4. Bruk av eiendommen	3
5. Drift, vedlikehold og forsikring	3
5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon	3
5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal	3
5.3 Enhetlig preg m.v.....	4
5.3.1 Retningslinjer for levegg (2024)	4
5.3.2 Retningslinjer for markise (2021, 2023)	5
Retningslinjer for overbygg (2021)	5
Retningslinjer for varmepumpe (2020).....	5
5.4 Forsikring	6
5.5 Pålegg	6
6. Felleskostnader	7
6.1 Fordeling av felleskostnader	7
6.2 Betaling av felleskostnader	7
7. Årsmøtet	7
8. Ordinært årsmøtet	8
9. Årsmøtets kompetanse	8
10. Ekstraordinært årsmøte	8
11. Inhabilitet	9
12. Styre.....	9
13. Regnskap og revisjon.....	10
14. Mislighold og fravikelse	10

1. Sameiets navn

Sameiets navn er: Sameiet Ole I. Bores veg 86-104

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 45 bnr. 623 i Klepp kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler. Bodene er tilleggsdel til eierseksjonene. Sameiet består av 10 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA. Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal. Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal. Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 Parkering

Sameiets parkeringsplasser er plassert på egen tomt og sameiet disponerer 15 Parkeringsplasser, pluss én handicap parkeringsplass. Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet. Hver eierseksjon disponerer én parkeringsplass hver, resterende fem parkeringsplasser er til gjester av sameiet. Gjesteparkeringene skal ikke benyttes av eierseksjonene over en lengre tidsperiode.

Gjesteparkeringsplasser på sameiets område skal ikke benyttes til langvarig oppbevaring av biler, og skal heller ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre som f.eks. tilhengere og båter.

Sameiet vedtektsfester at etter det er sendt ut et skiftelig varsel om fjerning av 'kjøretøy', kan styret kontakte et profesjonelt tauingsselskap som vil vurdere saken i henhold til gjeldende lover og dette kan føre til bortføring på eiers regning.

Det er hengt opp skilt på sameiets parkeringsplass: «Privat parkering. Parkering kun tillatt for beboere og besøkende til sameiet.»

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Hvis du leier ut, må du som eier av leiligheten inn på portalen og registrere kontaktinformasjon til leietaker. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Såfremt kommunen innfører pliktig måling av alt forbruksvann, har sameiet anledning til å installere, vedlikeholde og avlese vannmåler i seksjon 1 og 5 for de monterte vannkraner for ute bruk.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forstås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter. Det vil bli avholdt i hvert fall én dugnad i året (første ukene i mai) som det forventes at alle seksjonseiere stiller opp på. For de seksjonseierne som leier ut sin seksjon, kan leietaker delta i stedet for eier, dersom dette er avtalt mellom disse to parter. Hvis en seksjonseier ikke kan stille, så forventes det at det bidras til fellesskapet med oppgaver som eventuelt står igjen etter utført dugnad. Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter årsmøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 30 annet ledd).

5.3.1 Retningslinjer for levegg (2024)

Disse retningslinjene gjelder for oppsett av levegg i sameiet. Det er viktig å lese grundig gjennom dette dokumentet før bestilling eller oppsett gjøres.

Det kan være aktuelt for flere å montere levegg på terrassen, spesielt for de som bor i underetasjen. Både for å få skjerming av terrasse og innsyn.

Vedtatt med følgende krav:

Årsmøtet gir styret en prinsippgodkjenning, for å tillate at det monteres levegg med følgende krav:

1. Fargen må være tilpasset øvrig fasade og alle enheter må ha likefargede levegger, og fastsetter fargen til å være mørkegrå/sorte i stolpene med sotet glass. Beboere som monterer levegg i etterkant, må tilstrebe å anskaffe levegg så lik farge som mulig, som den første som monterer levegg.
2. Lengden på leveggen må ikke oversige bredden av uteplassen.
3. Leveggen må monteres sikkert i forhold til vær og vind.
4. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold.

Beboere må allikevel i hvert enkelt tilfelle søke styret om godkjenning basert på ovenfornevnte krav.

Før levegg kan bestilles/monteres, må det innhentes godkjenning fra styret i sameiet. Ved søknad om levegg må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve leveggen (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan leveggen er tenkt festet til bygget. Sameiet godkjenner enkle levegger som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til sameiet. Seksjonseieren bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av leveggens oppsett samt festemekanismer til dette.

5.3.2 Retningslinjer for markise (2021, 2023)

Disse retningslinjene gjelder for oppsett av markiser i sameiet. Det er viktig å lese grundig gjennom dette dokumentet før bestilling eller oppsett gjøres. Det kan være aktuelt for flere å montere markise på balkong, spesielt for de som bor i overetasje. Både med tanke på å få skygge på uteplass, men også bedre inneklima på solfylte dager.

Vedtatt med følgende krav:

- Årsmøtet gir styret en prinsippgodkjenning, for å tillate at det monteres markise med
1. Fargen må være tilpasset øvrig fasade og alle enheter må ha likefargede markiser, og fastsetter fargen til å være ensfarget lysegrå. Beboere som monterer markise i etterkant, må tilstrebe å anskaffe markise så lik farge som mulig, som den første som monterer markise.
 2. Lengden på markisen må ikke oversige bredden av uteplassen.
 3. Markisen må monteres sikkert i forhold til vær og vind, og helst av profesjonelle.
 4. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold.

Beboere må allikevel i hvert enkelt tilfelle søke styret om godkjenning basert på ovenfornevnte krav.

Før markiser kan bestilles/monteres, må det innhentes godkjenning fra styret i sameiet. Ved søknad om markiser må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve markisa (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan markisen er tenkt festet til bygget. Sameiet godkjenner enkle markiser som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til sameiet. Seksjonseieren bærer ansvaret for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av markise oppsett samt festemekanismer til dette.

Retningslinjer for overbygg (2021)

Vedtatt:

Permanente overbygg skal ikke settes opp i sameiet. Dette inkluderer blant annet å bygge faste tak på terrasser, overbygg for personer som har terrasse.

Retningslinjer for varmepumpe (2020)

Disse retningslinjene gjelder for installasjon av varmepumpe i sameiet. Det er viktig å lese grundig gjennom dette dokumentet før bestilling eller installering gjøres.

Vedtatt med følgende krav:

Årsmøtet gir styret en prinsippgodkjenning, for å tillate at det installeres varmepumpe med følgende krav:

Søknad og godkjenning:

Søknad skal sendes skriftlig til styret før installasjon påbegynnes. Søknaden må inneholde:

- Planlagt plassering av inne- og utedel
- Type varmepumpe (modell og produsent)
- Beregnet utvendig lydnivå (maks 55 dBA anbefales)
- Navn på leverandør og installatørfirma

Krav til leverandør og installatør:

- Varmepumpen skal leveres av en forhandler godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP).
- Installasjon skal utføres av sertifiserte fagfolk. Firmaet må ha gyldig F-gass-sertifisering.
- Det anbefales at kjøp og installasjon skjer gjennom samme firma, for å forenkle eventuelle reklamasjonsprosesser.

Tekniske krav:

- Det skal gjennomføres befaring i seksjonen før installasjon, slik at optimal plassering og riktig dimensjonering av varmepumpe sikres.
- Varmepumpen skal være dimensjonert etter størrelsen på seksjonen og bruksbehov.
- Utedelen skal plasseres slik at den ikke medfører sjenanse for naboer og slik at avrenning av kondensvann håndteres forsvarlig. Eventuelt vann skal ledes bort på en måte som ikke skader fasade, grunnmur eller fellesarealer.
- Rørgjennomføringer i yttervegg må utføres profesjonelt og tettes forsvarlig.
- Rør og kabler på yttervegg skal legges i tilpasset rørkanal.

Ansvar og vedlikehold:

- Beboer er ansvarlig for alt vedlikehold av varmepumpen.
- Det anbefales å inngå serviceavtale med leverandør eller installatør, med intervall på 2-3 år.
- Dersom varmepumpen fjernes, plikter beboer å utbedre alle inngrep på fasade eller konstruksjon tilbake til opprinnelig stand, eller etter styrets nærmere krav.
- Ved salg av seksjonen overføres alle forpliktelser knyttet til varmepumpen til ny eier.

Beboere må allikevel i hvert enkelt tilfelle søke styret om godkjenning basert på ovenfornevnte krav.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene. Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles likt mellom samtlige sameiere, ettersom alle eierseksjonene har samme eierbrøk. Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond). Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

Styret har i ettertid inngått avtale med Klepp energi for tv/internett. Har også inngått avtale med Rogaland brann og redning for årlig vedlikehold av varslingsanlegget. Dette inngår som en del av felleskostnadene.

Styret har vedtatt at leilighet nr. 94 får kroner 34,- pr. måned i avslag på felleskostnadene grunnet strømuttak til robotgressklipperen.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjon har én stemme. Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært årsmøtet

Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst $\frac{2}{3}$ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- 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.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere

sameiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøtet med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøtet.

11. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

12. Styret

Styret skal ha tre medlemmer og et varamedlem som alle velges av årsmøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode.

Etter to perioder som styremedlem/styreleder skal det etterstrebes at styret får nye medlemmer og at den/de som har sittet i styret i to perioder bør ha et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt. Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert, skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet. Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med Bate. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks. Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 45 bnr. 623 i Klepp kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Kleppe, 23. april 2025

Benedicte Ekeberg
Styreleder

Ordensregler for Sameiet: Ole I. Bores veg 86 - 104

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 sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene. (se vedtektene)

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- 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/ årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelet kastes i egne nedgravde søppeldunker som kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall som ikke passer inn i de nedgravde dunkene vi har, sorteres og leveres der det skal. Avfall skal ikke settes utenfor døren eller på sameiets eiendom over en lengre periode.

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som er tildelt egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes over en kortere periode. (Les parkeringsregler i sameiets vedtekter) Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

For å sikre et godt bomiljø for alle beboere, er det fastsatt følgende regler for dyrehold i sameiet. Disse må overholdes av alle dyreeiere:

1. Generelle regler

- Dyreeiere har fullt ansvar for dyret sitt og må sørge for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Dyret skal holdes under tilsyn og ikke etterlates alene i fellesarealer.

2. Bruk av fellesarealer

- Dyret skal holdes i bånd på sameiets fellesområder.
- Lufting av dyr i fellesarealer som lekeplasser, inngangspartier eller hager er ikke tillatt.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart.

3. Støy og lukt

- Dyreeiere må sørge for at dyret ikke forårsaker vedvarende støy (som hyppig bjeffing).
- Eventuelle luktproblemer fra dyreholdet må unngås gjennom god hygiene.

4. Allergi og hensyn til andre beboere

- Eier skal vise hensyn til naboer som har allergier eller frykt for dyr.
- Dyret skal ikke komme i kontakt med andre beboere uten deres samtykke.

5. Erstatningsansvar

- Dyreeier er ansvarlig for enhver skade dyret påfører sameiets eiendom eller andre beboere.
- Ved gjentatte klager eller brudd på reglene kan sameiets styre kreve at dyret fjernes.

6. Godkjenning av dyrehold

- Før anskaffelse av dyr bør eier informere sameiets styre.

- Dersom det oppstår tvister, har styret rett til å fatte avgjørelser basert på hensynet til fellesskapet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

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

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Kleppe, 23. april 2025

Benedicte Ekeberg
Styreleder

Sameiet Ole I. Boresveg

86 - 104



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 23.04.2025, kl. 18:00

Parkeringsplassen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Parkeringsplass

6 Serviceavtale på NIBE

7 Bod

8 Dugnad

9 Styret, 2 årlig rulering

10 Endringer i vedtektene

11 Ordensregler

12 Valg

12.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

12.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

12.3 Valg av valgkomité

12.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 20.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Parkeringsplass

- Skal vi ta opp lån for å legge til rette for el-bil lading på vår parkeringsplass? Styret har sjekket tilbud.

- Oppmerking av plasser på p-plass

- Carport

- 1 parkering pr enhet, står i vedtektene

Forslag til vedtak: Ta opp lån for å grave ut ledninger som gjør det mulig å sette opp lading.

Ta opp lån for carport.

Merking av parkeringsplasser: skilt eller maling?

6. Serviceavtale på NIBE

Service avtale som går på alle 10 enheter årlig for å holde boligen opp til standard for alle.

Legges inn i fellesutgiftene. Blir ca 1700,- pr enhet i året.

Forslag til vedtak: Flertalls stemme vil være gjeldende.

7. Bod

Bygging av bod, må søke kommunen.

8. Dugnad

Blir dugnad i mai som tidligere.

Forslag til vedtak: Tirsdag 6 mai kl 16:00.

9. Styret, 2 årlig rulering

Står i vedtektene at styremedlemmer og vara skal sitte to år av gangen.

Gjør det sånn at leder og et styremedlem byttes ut et år og et styremedlem og vara byttes ut et år, slik at det alltid sitter noen i styret som har vært der før.

10. Endringer i vedtektene

Har gjort noen skriftelige endringer i vedtektene.

Skal også legge inn det som blir bestemt på årsmøtet. Disse ligger tilgjengelig i portalen.

Les gjennom vedtektene, så stemmer vi over de på møtet.

Krever 2/3 flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak: Se vedlegg med vedtektene og kom gjerne med innspill.

Det som er markert i rødt et lagt til, det som er streket ut et tatt vekk.

11. Ordensregler

Skal vi ha ordensregler i sameiet?

Legger ved vedlegg med forslag som er standard for sameier med noen modifiseringer som er gjeldende hos oss.

Forslag til vedtak: Les gjennom vedlegg, så stemmer vi over det.

12. Valg

12.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

12.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

12.3 Valg av valgkomité

1702 Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		150 120	133 920	133 950
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		71 880	51 880	23 900
Sum Inntekter		222 000	185 800	157 850
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	1	22 820	22 820	22 115
Forretningsførerhonorar		14 376	19 548	25 000
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	6 400
Drift og vedlikehold	3	28 488	37 071	68 800
TV og/eller internett		71 880	63 880	23 900
Forsikringer		32 163	30 579	30 600
Energi/strøm		408	408	410
Administrasjonskostnader		2 466	2 275	1 500
Sum kostnader		181 203	184 501	178 725
Driftsresultat		40 797	1 299	-20 875
Finansielle poster				
Renteinntekter		6 193	4 238	0
Netto finanskostnader		-6 193	-4 238	0
Resultat	4	46 990	5 537	-20 875

1702 Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		48 698	34 683
Andre fordringer		0	3 700
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		203 289	157 723
Sum omløpsmidler		251 987	196 106
SUM EIENDELER		251 987	196 106

Balanse 2024

1702 Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		176 208	129 218
Sum egenkapital	5	176 208	129 218
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 700
Leverandørgjeld		58 664	46 073
P ³ Innt lgnn, honorarer og feriepenger		17 115	17 115
Sum kortsiktig gjeld		75 779	66 888
Sum gjeld		75 779	66 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 987	196 106

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Benedicte Ekeberg
Styreleder

Vebjørn Aleksander Asmundsen
Styremedlem

Roy Mathisen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	22 820	22 820

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	4 938
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	0	898
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 462	12 595
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	19 026	18 641
Sum	28 488	37 071

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	46 990	5 537
Endring arbeidskapital	46 990	5 537
Omljpsmidler	251 987	196 106
Kortsiktig gjeld	75 779	66 888
Arbeidskapital	176 208	129 218

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	176 208	46 990	129 218
Sum Egenkapital	176 208	46 990	129 218

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

Styreleder	Benedicte Ekeberg (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Roy Mathisen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Vebjørn Aleksander Asmundsen (sign.)	27.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ole I. Boresveg 86 – 104 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: CS6Y1-YMCQT-A4WE2-3DNH2-AW06Z-YB388



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.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 13:50:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CS6Y1-YMCQT-A4WE2-3DNH2-AW06Z-YB388

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104 ligger i Klepp kommune og består av 10 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 920036929.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Benedicte Ekeberg

Styremedlem, Roy Mathisen

Styremedlem, Vebjørn Aleksander Asmundsen

Varamedlem, Per Magne Watne

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 7 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

Bygge ei redskapsbod som alle kan bruke. Ha dugnad. Arbeid med p-plassen ut fra hva årsmøtet bestemmer.

Forsikringsavtale

Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1702469.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

SAMEIEVEDTEKTER

For sameiet: Ole I. Bores veg 86-104

Innholdsfortegnelse

1. Sameiets navn	2
2. Sameiets gjenstand	2
2.1 Eiendommen	2
2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk	2
2.3 Fellesareal	2
2.4 Parkering	2
3. Rettslig råderett	3
4. Bruk av eiendommen	3
5. Drift, vedlikehold og forsikring	3
5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon	3
5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal	3
5.3 Enhetlig preg m.v.	4
5.3.1 Retningslinjer for levegg (2024)	4
5.3.2 Retningslinjer for markise (2021, 2023)	5
Retningslinjer for overbygg (2021)	5
Retningslinjer for varmepumpe (2020)	5
5.4 Forsikring	5
5.5 Pålegg	6
6. Felleskostnader	6
6.1 Fordeling av felleskostnader	6
6.2 Betaling av felleskostnader	6
7. Årsmøtet	6
8. Ordinært årsmøtet	7
9. Årsmøtets kompetanse	7
10. Ekstraordinært årsmøte	8
11. Inhabilitet	8
12. Styre	8
13. Regnskap og revisjon	9
14. Mislighold og fravikelse	9

1. Sameiets navn

Sameiets navn er: Sameiet Ole I. Bores veg 86-104

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 45 bnr. 623 i Klepp kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler. Bodene er tilleggsdel til eierseksjonene. Sameiet består av 10 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA. Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal. Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal. Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 Parkering

Sameiets parkeringsplasser er plassert på egen tomt og sameiet disponerer 15 Parkeringsplasser, **pluss én handicap parkeringsplass**. Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet. ~~Tildeling av 1 p-plass til hver boligkjøper foretas av utbygger.~~ **Hver eierseksjon disponerer én parkeringsplass hver, resterende fem parkeringsplasser er til gjester av sameiet. Gjesteparkeringene skal ikke benyttes av eierseksjonene over en lengre tidsperiode.**

Gjesteparkeringsplasser på ~~velforeningens~~ **sameiets** område skal ikke benyttes til langvarig oppbevaring av biler, og skal heller ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre som f.eks. tilhengere og båter.

Sameiet vedtektsfester at etter det er sendt ut et skiftelig varsel om fjerning av 'kjøretøy', kan styret kontakte et profesjonelt tauingsselskap som vil vurdere saken i henhold til gjeldende lover og dette kan føre til bortføring på eiers regning.

Det er hengt opp skilt på sameiets parkeringsplass: «Privat parkering. Parkering kun tillatt for beboere og besøkende til sameiet.»

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Hvis du leier ut, må du som eier av leiligheten inn på portalen og registrere kontaktinformasjon til leietaker. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Såfremt kommunen innfører pliktig måling av alt forbruksvann, har sameiet anledning til å installere, vedlikeholde og avlese vannmåler i seksjon 1 og 5 for de monterte vannkraner for ute bruk.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forstås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter.

Det vil bli avholdt i hvert fall én dugnad i året (første ukene i mai) som det forventes at alle seksjonseiere stiller opp på. For de seksjonseierne som leier ut sin seksjon, kan leietaker delta i stedet for eier, dersom dette er avtalt mellom disse to parter. Hvis en seksjonseier ikke kan stille, så forventes det at det bidras til fellesskapet med oppgaver som eventuelt står igjen etter utført dugnad.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter årsmøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 30 annet ledd).

5.3.1 Retningslinjer for levegg (2024)

Disse retningslinjene gjelder for oppsett av levegg i sameiet. Det er viktig å lese grundig gjennom dette dokumentet før bestilling eller oppsett gjøres.

Det kan være aktuelt for flere å montere levegg på terrassen, spesielt for de som bor i underetasjen. Både for å få skjerming av terrasse og innsyn.

Vedtatt med følgende krav:

Årsmøtet gir styret en prinsippgodkjenning, for å tillate at det monteres levegg med følgende krav:

1. Fargen må være tilpasset øvrig fasade og alle enheter må ha likefargede levegger, og fastsetter fargen til å være mørkegrå/sorte i stolpene med sotet glass. Beboere som monterer levegg i etterkant, må tilstrebe å anskaffe levegg så lik farge som mulig, som den første som monterer levegg.
2. Lengden på leveggen må ikke oversige bredden av uteplassen.
3. Leveggen må monteres sikkert i forhold til vær og vind.
4. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold.

Beboere må allikevel i hvert enkelt tilfelle søke styret om godkjenning basert på ovenfornevnte krav.

Før levegg kan bestilles/monteres, må det innhentes godkjenning fra styret i sameiet. Ved søknad om levegg må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve leveggen (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan leveggen er tenkt festet til bygget. Sameiet godkjenner enkle levegger som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til sameiet. Seksjonseieren bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av leveggens oppsett samt festemekanismer til dette.

5.3.2 Retningslinjer for markise (2021, 2023)

Disse retningslinjene gjelder for oppsett av markiser i sameiet. Det er viktig å lese grundig gjennom dette dokumentet før bestilling eller oppsett gjøres. Det kan være aktuelt for flere å montere markise på balkong, spesielt for de som bor i overetasje. Både med tanke på å få skygge på uteplass, men også bedre inneklima på solfylte dager.

Vedtatt med følgende krav:

- Årsmøtet gir styret en prinsippgodkjenning, for å tillate at det monteres markise med
1. Fargen må være tilpasset øvrig fasade og alle enheter må ha likefargede markiser, og fastsetter fargen til å være ensfarget lysegrå. Beboere som monterer markise i etterkant, må tilstrebe å anskaffe markise så lik farge som mulig, som den første som monterer markise.
 2. Lengden på markisen må ikke oversige bredden av uteplassen.
 3. Markisen må monteres sikkert i forhold til vær og vind, og helst av profesjonelle.
 4. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold.

Beboere må allikevel i hvert enkelt tilfelle søke styret om godkjenning basert på ovenfornevnte krav.

Før markiser kan bestilles/monteres, må det innhentes godkjenning fra styret i sameiet. Ved søknad om markiser må det legges ved tegning som illustrerer installasjonens plassering og størrelse samt informasjon om selve markisa (leverandør, modell, størrelse og merke). Det må også følge med informasjon om hvordan markisen er tenkt festet til bygget. Sameiet godkjenner enkle markiser som ikke er sjenerende for naboer. Utformingen skal ikke bryte med stilen til sameiet. Seksjonseieren bærer ansvaret for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av markise oppsett samt festemekanismer til dette.

Retningslinjer for overbygg (2021)

Vedtatt:

Permanente overbygg skal ikke settes opp i sameiet. Dette inkluderer blant annet å bygge faste tak på terrasser, overbygg for personer som har terrasse.

Retningslinjer for varmepumpe (2020)

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene. Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles **likt** mellom samtlige sameiere, **ettersom alle eierseksjonene har samme eierbrøk.** ~~etter størrelsen på sameiebrøken.~~ Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond). Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

Styret har i ettertid inngått avtale med Klepp energi for tv/internett. Har også inngått avtale med Rogaland brann og redning for årlig vedlikehold av varslingsanlegget. Dette inngår som en del av felleskostnadene.

Styret har vedtatt at leilighet nr. 94 får kroner 34,- pr. måned i avslag på felleskostnadene grunnet strømuttak til robotgressklipperen.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et å-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av å-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

Å-kontobeløpet fastsettes årlig av styret. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjon har én stemme. Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av

møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært årsmøtet

Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst $\frac{2}{3}$ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- 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.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere ~~som til sammen har minst en tiendedel av stemmene~~, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøtet med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøtet.

11. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

12. Styre

Styret skal ha tre medlemmer og et varamedlem som alle velges av årsmøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode.

Etter to perioder som styremedlem/styreleder ~~skal det etterstrebes at styret får nye medlemmer og at den/de som har sittet i styret i to perioder må det være bør ha~~ et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt. Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert, skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet. Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med Bate. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks. Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 45 bnr. 623 i Klepp kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Kleppe, 23. april 2025

Benedicte Ekeberg
Styreleder

Ordensregler for Sameiet: Ole I. Bores veg 86 - 104

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 sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene. (se vedtektene)

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- 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/ årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelet kastes i egne nedgravde søppeldunker som kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall som ikke passer inn i de nedgravde dunkene vi har, sorteres og leveres der det skal. Avfall skal ikke settes utenfor døren eller på sameiets eiendom over en lengre periode.

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som er tildelt egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes over en kortere periode. (Les parkeringsregler i sameiets vedtekter) Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

For å sikre et godt bomiljø for alle beboere, er det fastsatt følgende regler for dyrehold i sameiet. Disse må overholdes av alle dyreeiere:

1. Generelle regler
 - Dyreeiere har fullt ansvar for dyret sitt og må sørge for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
 - Dyret skal holdes under tilsyn og ikke etterlates alene i fellesarealer.
2. Bruk av fellesarealer
 - Dyret skal holdes i bånd på sameiets fellesområder.
 - Lufting av dyr i fellesarealer som lekeplasser, inngangspartier eller hager er ikke tillatt.
 - Eier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart.
3. Støy og lukt
 - Dyreeiere må sørge for at dyret ikke forårsaker vedvarende støy (som hyppig bjeffing).
 - Eventuelle luktproblemer fra dyreholdet må unngås gjennom god hygiene.
4. Allergi og hensyn til andre beboere
 - Eier skal vise hensyn til naboer som har allergier eller frykt for dyr.
 - Dyret skal ikke komme i kontakt med andre beboere uten deres samtykke.
5. Erstatningsansvar
 - Dyreeier er ansvarlig for enhver skade dyret påfører sameiets eiendom eller andre beboere.
 - Ved gjentatte klager eller brudd på reglene kan sameiets styre kreve at dyret fjernes.
6. Godkjenning av dyrehold
 - Før anskaffelse av dyr bør eier informere sameiets styre.

- Dersom det oppstår tvister, har styret rett til å fatte avgjørelser basert på hensynet til fellesskapet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

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

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

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styre i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Parkeringsplassen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Benedicte ble valgt til møteleder og Benedicte ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Roy ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 7 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Det er blitt opprettet sporafjell vel. Dette er alle pliktige å være medlem av. Kontigenten vil bli 200,- årlig. Finnes en Facebook gruppe alle som bor her burde være medlem av.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Parkeringsplass

Oppmerking?

Carport?

1 parkering pr. seksjon

El-bil lading?

Vedtak:

Styret innhenter priser på carport, elbil-lading og evt lån.

Styret kaller inn til et ekstra ordinært årsmøtet når prisene er hentet inn, så bestemmer vi hva som skjer med parkeringsplassen.

6. Serviceavtale på NIBE

Etter forrige innhenting av pris, ca 1700,- pr. enhet i året, dette bakes inn i fellesutgiftene.

Sjekker med både bryne rør og sig Halvorsen

Vedtak:

Alle stemte for dette vedtaket. Styret innhenter noen som kan begynne på dette så fort som mulig.

7. Bod

Bygging av bod.

Skrive søknad til kommunen.

Vedtak:

Styret søker kommunen, bygger bod rimeligst mulig.

Alle stemmer for.

8. Dugnad

Blir dugnad i mai som tidligere. 6 mai, kl. 16.00 og utover.

Vedtak:

Tirsdag 6 mai kl 16:00.

tatt til orientering.

9. Styret, 2 årlig rulering

I følge vedtektene, slik de er endret nå, så bør vi rulere 2 personer i styret hvert år.

Vedtak:

Vedlagt forslag til reviderte vedtekter ble godkjent av årsmøtet.

Alle stemmer for.

10. Endringer i vedtektene

- Noen innspill til vedtektene?

Noe som bør være i vedtektene, er stemt over før. Men tar en stemme på ny for å godkjenne dette skikkelig.

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i sameiet

Søknad og godkjenning

- Søknad skal sendes skriftlig til styret før installasjon påbegynnes.

- Søknaden må inneholde:

- Planlagt plassering av inne- og utedel

- Type varmepumpe (modell og produsent)

- Beregnet utvendig lydnivå (maks 55 dBA anbefales)

- Navn på leverandør og installatørfirma

Krav til leverandør og installatør

- Varmepumpen skal leveres av en forhandler godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP).

- Installasjon skal utføres av sertifiserte fagfolk. Firmaet må ha gyldig F-gass-sertifisering.

- Det anbefales at kjøp og installasjon skjer gjennom samme firma, for å forenkle eventuelle reklamasjonsprosesser.

Tekniske krav

- Det skal gjennomføres befaring i seksjonen før installasjon, slik at optimal plassering og riktig

dimensjonering av varmepumpe sikres.

- Varmepumpen skal være dimensjonert etter størrelsen på seksjonen og bruksbehov.

- Utedelen skal plasseres slik at den ikke medfører sjenanse for naboer og slik at avrenning av kondensvann

håndteres forsvarlig. Eventuelt vann skal ledes bort på en måte som ikke skader fasade, grunnmur eller

fellesarealer.

- Rørgjennomføringer i yttervegg må utføres profesjonelt og tettes forsvarlig.
- Rør og kabler på yttervegg skal legges i tilpasset rørkanal.

Ansvar og vedlikehold

- Beboer er ansvarlig for alt vedlikehold av varmepumpen.
- Det anbefales å inngå serviceavtale med leverandør eller installatør, med intervall på 2-3 år.
- Dersom varmepumpen fjernes, plikter beboer å utbedre alle inngrep på fasade eller konstruksjon tilbake til

opprinnelig stand, eller etter styrets nærmere krav.

- Ved salg av seksjonen overføres alle forpliktelser knyttet til varmepumpen til ny eier.

Vedtak:

Vedlagt forslag til reviderte vedtekter ble godkjent av årsmøtet.

godkjent av alle.

11. Ordensregler

Vedtak:

Vedlagt forslag til ordensregler ble godkjent av årsmøtet.

12. Valg

12.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Lisa ble valgt til styremedlem for 2 år.

12.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Vedtak:

Per Magne ble valgt til varamedlem for 2 år.

12.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

12.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Benedicte valgt for 1 år i 2025/2026

Styremedlem : Roy valgt for 1 år i 2025/2026

Styremedlem : Lisa valgt for 2 år i 2025/2026

Varamedlem : Per Magne valgt for 2 år i 2025/2026

Vedtak:

Tatt til orientering.

23.04.2025, Klepp.

Protokoll for Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Benedicte Ekeberg (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Benedicte Ekeberg (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Vebjørn Aleksander Asmundsen (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Roy Mathisen (sign.)	23.04.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104.

Onsdag 29.10.2025, kl. 20:00

Leilighet 96 (hos Benedicte)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 El-bil infrastruktur

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret

Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

2. El-bil infrastruktur

På ordinært årsmøte i mai 2025 ble det uttrykt ønske om at styret skulle innhente prisoverslag for etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på sameiets felles parkeringsområde. Styret har nå mottatt tilbud fra to leverandører:

- **Rønning Elektro AS:** kr **181.962,-** inkl. mva
Tilbudet gjelder rørpropplegg for ladestasjoner (Zaptec Go eller Amina-ladere), med rørføring i grøft (DV 50 mm), legging under svalgang og forberedelse for tilkobling av ladere på vegg eller stolpe. Graving og asfaltering forutsettes utført av ekstern entreprenør.
Arbeidet forutsetter at det er ledig kapasitet på det elektriske anlegget og at dette er i forskriftsmessig stand.
- **Time Elektro AS:** kr **183.266,-** inkl. mva
Tilbudet inkluderer graving, kabelføring, reasfaltering og montering av tre ladesøyler med kabel frem til ti ladepunkter. Hver parkeringsplass får en boks for fremtidig tilkobling av lader, som senere kan erstattes med valgfri ladestasjon. Zaptec Go er brukt som eksempel i prisberegningen.

Begge tilbudene gjelder etablering av **grunninfrastruktur**, altså klargjøring av strømforsyning og kabling frem til parkeringsplassene. Selve **ladeboksene** kan monteres av den enkelte seksjonseier senere, etter behov.

Pris for montering av ladeboks (eksempel fra tilbudene):

- **På vegg:** ca. kr **11.800–12.000** inkl. mva
- **På stolpe:** ca. kr **12.800–13.000** inkl. mva

Dersom tiltaket settes i gang, må sameiet ta opp lån for å finansiere prosjektet. Basert på grove beregninger vil dette kunne utgjøre omtrent **kr 1.500 per seksjon**, pluss renter, dersom lånet nedbetales innen ett år. Endelig finansieringsløsning, nedbetalingstid og kostnadsfordeling vil bli fastsatt av styret i samråd med forretningsfører (Bate).

Det presiseres at tiltaket **ikke er påkrevd**, men vil gjøre sameiet bedre rustet for framtidige behov knyttet til elbilbruk.

Selv om årsmøtet ikke vedtar å iverksette tiltaket nå, har styret i henhold til eierseksjonsloven mandat til å beslutte etablering av ladeinfrastruktur på et senere tidspunkt dersom det vurderes som hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameiet Ole I. Bores veg 86-104 vedtar at det skal legges til rette for etablering av ladeinfrastruktur for elbil på felles parkeringsområde.

Styret gis fullmakt til å:

- Velge leverandør og eventuelt innhente oppdaterte pristilbud basert på de løsningene som er presentert.
- Utrede og fastsette egnet finansieringsløsning i samarbeid med forretningsfører.
- Beslutte om, og eventuelt når, prosjektet skal iverksettes, basert på oppdaterte priser og økonomiske vurderinger.

Det forutsettes at tiltaket holdes innenfor et rimelig kostnadsnivå tilsvarende de innhentede tilbudene, og at eventuelle vesentlige endringer i pris eller omfang kommuniseres tydelig til sameierne før igangsetting.

Endelig beslutning om oppstart og låneopptak skal meddeles sameierne før arbeidet settes i gang.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104 onsdag 29.10.2025 kl. 20:00
- Leilighet 96 (hos Benedicte).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Benedicte ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Benedicte ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Roy ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:

Det var 8 seksjonseiere / sameiere / medlemmer, og 0 godkjente fullmakter representert.
Totalt 8 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstra ordinært årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. El-bil infrastruktur

På ordinært årsmøte i mai 2025 ble det uttrykt ønske om at styret skulle innhente prisoverslag for etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på sameiets felles parkeringsområde. Styret har nå mottatt tilbud fra to leverandører:

- **Rønning Elektro AS:** kr **181.962,-** inkl. mva
Tilbudet gjelder røropplegg for ladestasjoner (Zaptec Go eller Amina-ladere), med rørføring i grøft (DV 50 mm), legging under svalgang og forberedelse for tilkobling av ladere på vegg eller stolpe. Graving og asfaltering forutsettes utført av ekstern entreprenør.
Arbeidet forutsetter at det er ledig kapasitet på det elektriske anlegget og at dette er i forskriftsmessig stand.
- **Time Elektro AS:** kr **183.266,-** inkl. mva
Tilbudet inkluderer graving, kabelføring, reasfaltering og montering av tre ladesøyler med kabel frem til ti ladepunkter. Hver parkeringsplass får en boks for fremtidig

tilkobling av lader, som senere kan erstattes med valgfri ladestasjon. Zaptec Go er brukt som eksempel i prisberegningen.

Begge tilbudene gjelder etablering av **grunninfrastruktur**, altså klargjøring av strømforsyning og kabling frem til parkeringsplassene. Selve **ladeboksene** kan monteres av den enkelte seksjonseier senere, etter behov.

Pris for montering av ladeboks (eksempel fra tilbudene):

- **På vegg:** ca. kr **11.800–12.000 inkl. mva**
- **På stolpe:** ca. kr **12.800–13.000 inkl. mva**

Dersom tiltaket settes i gang, må sameiet ta opp lån for å finansiere prosjektet. Basert på grove beregninger vil dette kunne utgjøre omtrent **kr 1.500 per seksjon**, pluss renter, dersom lånet nedbetales innen ett år. Endelig finansieringsløsning, nedbetalingstid og kostnadsfordeling vil bli fastsatt av styret i samråd med forretningsfører (Bate).

Det presiseres at tiltaket **ikke er påkrevd**, men vil gjøre sameiet bedre rustet for framtidige behov knyttet til elbilbruk.

Selv om årsmøtet ikke vedtar å iverksette tiltaket nå, har styret i henhold til eierseksjonsloven mandat til å beslutte etablering av ladeinfrastruktur på et senere tidspunkt dersom det vurderes som hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig.

Vedtak:

Ekstra ordinært årsmøtet i Sameiet Ole I. Bores veg 86-104 stemte 4 - 4 for og mot etablering av ladeinfrastruktur for elbil på felles parkeringsområde.

Styret gis fullmakt til å:

- Velge leverandør og eventuelt innhente oppdaterte pristilbud basert på de løsningene som er presentert.
- Utrede og fastsette egnet finansieringsløsning i samarbeid med forretningsfører.
- Beslutte om, og eventuelt når, prosjektet skal iverksettes, basert på oppdaterte priser og økonomiske vurderinger.

Det forutsettes at tiltaket holdes innenfor et rimelig kostnadsnivå tilsvarende de innhentede tilbudene, og at eventuelle vesentlige endringer i pris eller omfang kommuniseres tydelig til sameierne før igangsetting.

Endelig beslutning om oppstart og låneopptak skal meddeles sameierne før arbeidet settes i gang.

Siden stemmene ble 50/50 for og i mot, så vil styret sjekke opp litt nærmere i dette og eventuelt lande på en beslutning på et senere tidspunkt. Styret skal sjekke opp i både lån og hvordan dette vil se ut, men også snakke med meglere for å høre om dette vil lønne seg og om dette er etterspurt i markedet. Vil dette ha noe å si på verdiøkning av boligen?

Det kom tydelig fram i møte at styret sitter med retten til å gjennomføre dette når som helst på et senere tidspunkt hvis det er for sameiets beste.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Ole I. Boresveg 86 - 104

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Benedicte Ekeberg (sign.)	31.10.2025
Sekretær	Benedicte Ekeberg (sign.)	31.10.2025
Protokollvitne	Roy Mathisen (sign.)	31.10.2025

Nabolagsprofil

Ole I. Bores veg 90 - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ole I. Bores Veg Linje X44, 59, 62	4 min 0.4 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 8.1 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 26.7 km

Skoler

Bore skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 8.1 km

«Et trivelig nabolag, men avhengig av privatbil for å komme lett til andre stede»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

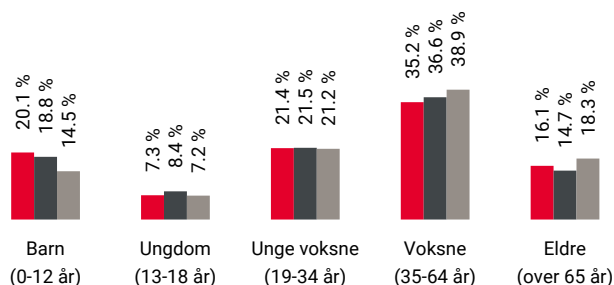
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdal vest	1 474	550
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sporafjell barnehage	5 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	13 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Verdalen PostNord	14 min 1.2 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	14 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Orstadforen ballplass	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
Bore skule	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
MOVA Klepp	21 min	🚶
Sport 4 you (Stangeland Arena)	11 min	🚗

Boligmasse



76% enebolig
5% rekkehus
3% blokk
16% annet

«Kort skolevei for ungene, lite støy og fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jærhagen

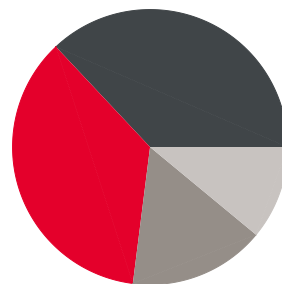
22 min 🚶



Apotek 1 Jærhagen

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



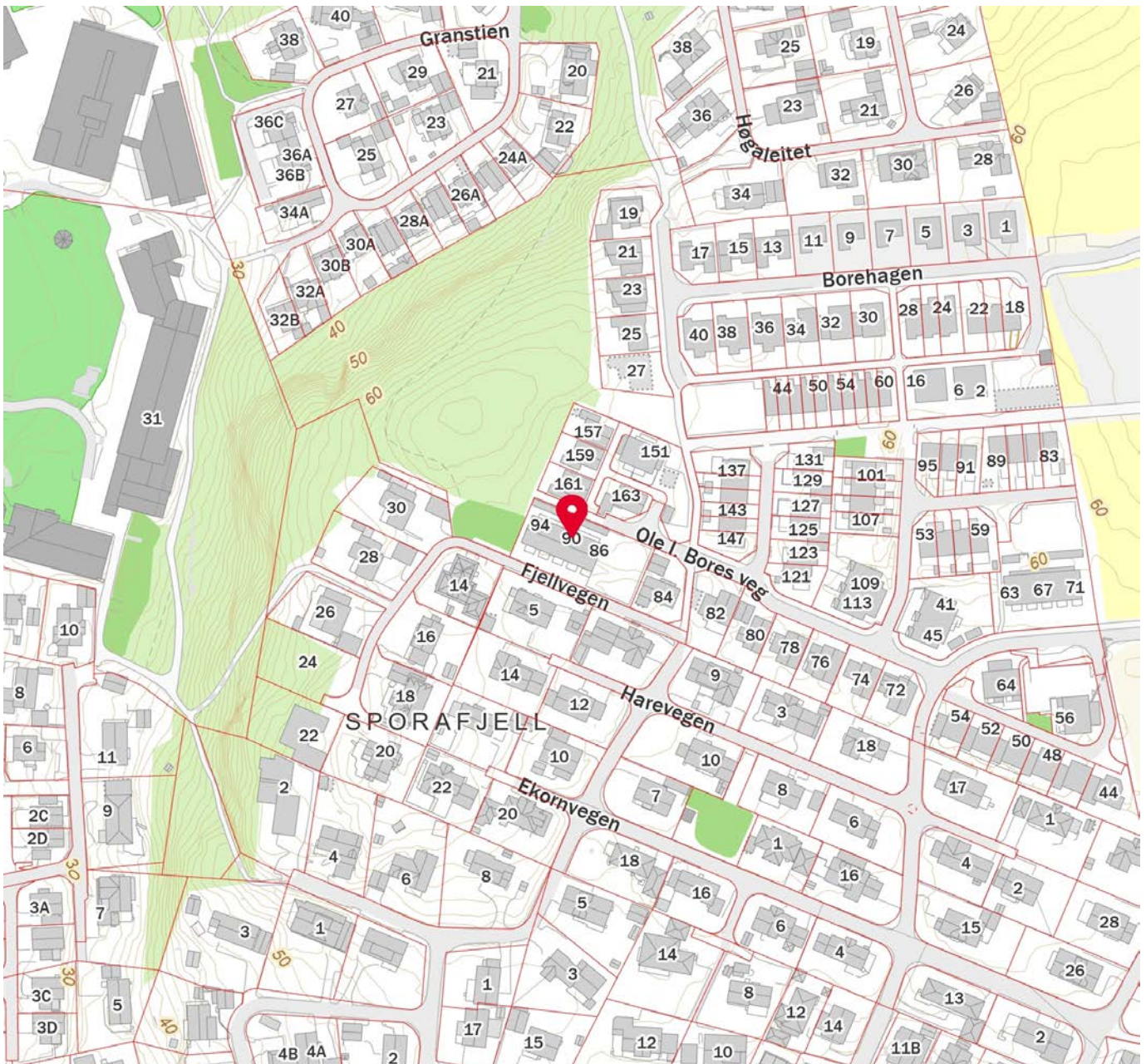
0%

43%

Verdalen vest
Kleppe/Verdalen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ole I. Bores veg 90
4351 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre