

A photograph of a modern kitchen interior. The scene features white upper and lower cabinets with silver handles. A stainless steel double-basin sink is set into a dark countertop, with a chrome faucet. To the left of the sink, a wooden crate holds a red apple and some small items. The backsplash is made of white square tiles. A microwave is built into the upper cabinets. In the background, a potted plant hangs from a shelf. The overall lighting is bright and clean.

**aktiv.**

K.K. Kleppes veg 4, 4350 KLEPPE

**Moderne og arealeffektiv 2-roms  
endeleilighet midt i sentrum.  
Terrasse med gode solforhold.  
Parkering i lukket anlegg.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Anne Kristine Undheim

**Mobil** 482 54 277

**E-post** anne.kristine.undheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 656 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 315,-  
**Selger:** Sandra Idland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 47/52 kvm  
**Tomtstr.:** 719 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 2161  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1403250352

# Lys og arealeffektiv endeleilighet med god utnyttelse av kvadratmeterne

Vi har gleden av å presentere en flott 2-roms endeleilighet i K.K. Kleppes veg 4, leilighet H0109, beliggende midt i Klepp sentrum.

Leiligheten inneholder:

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Terrasse og bod like utenfor stuen.

Fast parkering i lukket garasjeanlegg. Heis og trapp ned til lukket parkeringsanlegg.

Verdt å merke seg om leiligheten:

- Areal effektiv endeleilighet
- Terrasse med gode solforhold.
- Gjennomtenkt og god planløsning.
- Stor og praktisk skyvedørgarderobe i gangen.
- Flott kjøkken med innebygget komfyr og platetopp.
- Innbydende og helfliset bad med tidløs hvit innredning.
- Stort soverom med god skaplass.
- El-billader installert.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 37  |
| Tilstandsrapport .....  | 42  |
| Energiattest .....      | 62  |
| Nabolagsprofil .....    | 119 |
| Budskjema .....         | 128 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entre/gang, soverom, bad, stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse 8,30 kvm

Utvendig bod - 5 kvm - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Begynnende råte i karm, svelling/krakelering i dørblad. Dør anbefales skiftet på sikt.

-Anbefaler bedre ventilering av utvendig bod.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

719 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Fellestomt. Opparbeidet med fellesareal og lekeplass.

**Beliggenhet**

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

Dagligvarehandelen Kiwi, apotek, og Europris er i etasjen under, Jærhagen kjøpesenter og alle servicetilbud er i gangavstand.

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

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

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

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

Kollektivtransport tilgjengelig fra bussholdeplass i Verdalsvegen og Solavegen med gode bussforbindelser mot både nord og sør, samt mulighet for effektiv og rask transport til Sola Lufthavn gjennom Jaerlines.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Adkomst**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

**Bebyggelsen**

Området består av leilighets-/gårdsbebyggelse i området, samt villa og småhusbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i betongelement, og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.

Betongdekke mellom etasjer.

Flatt tak antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av DUO Takst as v/Kåre Vatland.

## **Innhold**

1.etg: Entre/gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom

Terrasse og bod like utenfor stuen.

Fast parkering i lukket garasjeanlegg

## **Standard**

Vi har gleden av å presentere en flott endeleilighet i K. K. Kleppes veg 4, leilighet H0109, beliggende midt i Klepp sentrum.

Praktisk entré/ gang med parkett på gulv og plass til garderobeskap. I gangen har en også en smart kontorløsning.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har gode møbleringsmuligheter for ulike sittegrupper. Fra stuen er det utgang til terrasse, av god størrelse for ønsket utemøblering. Bod like ved terrassen.

Flott kjøkkeninnredning i hvit utførelse med integrerte koketopp og stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøkkenet fremstår praktisk med god skap - og benkeplass til det en skulle ha behov for.

Soverom av god størrelse med bra plass til ønsket soveromsinnredning.

Flislagt bad med varme i gulv, og baderomsinnredning bestående av enkel servant i seksjon med speil og overlys, vegghengt toalett og dusjhjørne med foldbare glassdører. Downlights i tak. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Parkett på gulv og lysmalte veggflater er gjennomgående for alle oppholdsrom, med

unntak av badet som er helfliset.

Leiligheten har hvitmalte vegger og takhimling, og fremstår som lys og innbydende med gode løsninger.

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Velkommen til visning!

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.

Forhold som har fått TG2:

#### BALKONG, TERRASSE, PLATTING

##### Oppsummering

Stedvis noe retningsavik, tørkesprekker i overflater terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget

#### VINDUER OG DØRER

##### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsaklig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

##### Merknader:

-Vinduer stue sør/vest og vindu på soverom nord/øst henger og tar i beslag, påregnelig med mindre justering.

-Registrert mindre svelling i nedre del av vindu på soverom nord/øst, trolig oppstått når vindu har stått i luftestilling. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig med smøring og overflatebehandling.

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.

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.

##### Anbefalte tiltak

Justere vindu i stue og soverom.

Behandle beslag og hengsler.

## AVLØPSRØR

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

### Merknad:

- Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
- Det er redusert avrenning fra servant på våtrom.

### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

Rengjøre vannlås til servant på bad/vaskerom.

Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

## VANNLEDNINGER

### Oppsummering

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert.

### Merknader:

- Stoppekran er ikke merket.
- Rør i fordelerskap for vann er ikke tilstrekkelig merket. Det anbefales at oversikten utbedres for å få tydelig og varig merking av rørfordelingene.

### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at oversikten utbedres for å få tydelig og varig merking av rørfordelingene.

Merke stoppekran.

## VÅTROM: BAD/VASKEROM

#### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

##### Merknader:

- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
- Soppdanneler i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen, trolig oppstått grunnet manglende lokalt fall.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales å montere vannsensor, eventuelt heve

membran i dørterskel for å tilfredstille gjeldene krav.

Rengjøre, eventuelt resillikonere overgang gulv/vegg i dusjnisen.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran synlig i sluk, ikke synlig ført under klemring. Feilmontering kan føre til konstruksjonsskade, anbefaler nærmere kontroll.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av membran/klemring.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret generelt vurderes å være i normal stand iht. alder.

##### Merknader:

- Løs pakning til dusjdør.
- Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri.
- Dusjhode har dårlig funksjon, påregnelig med utbedring eller utskiftning.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skiftet pakning i overgang slange/blandebatteri i dusj, samt pakninger til dusjdør.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

#### ØVRIG: INNVENDIGE OVERFLATER

##### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.

Stedvis noe brukslitasje, vannmerker og falming i overflate parkett, påregnelig normalt iht. alder.

Stedvis noe misfarging i himling, samt riss i plateskjøt og overgang tak/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Forhold som har fått TG3: INGEN

### **Hvitevarer**

Dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2024:

- Vinduene som er vendt ut mot Jærhagen er byttet ut (stuen)

2022:

- Eier opplyser at deler av vegg overflater ble oppmalt i 2022.

### **Parkering**

1 stk parkeringsplass i lukket anlegg.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

7113191

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming, mekanisk avtrekk.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

### Kommunale avgifter

Kr 4 241

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 4 241,-. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon.

Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 2 209,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 2 032,-.

### Formuesverdi primær

Kr 648 569

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 594 276

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023; ifølge Skatteetaten.

Som primærbolig: kr 648 569

Som sekundærbolig: kr 2 594 276

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

### **Eierbrøk**

47/1278

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: 2 047 kr i måneden

Sparing: 268 kr i måneden

I felleskostnader inngår det bl.a. renhold , styre og forr.førerhonorar, reparasjon, vedlikehold og forsikringer.

Det ble iverksatt sparing for alle i sameiet fra og med mai 2025 og dette trekkes via felleskostnadene. Månedlig sparebeløp vil stige for hvert år. Oppspart beløp skal gå til fremtidig vedlikehold ref. info fra Innkalling - Årsmøte-Sameiet Sentrumsgården.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 315

### **Andel fellesformue**

Kr 9 807

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Sentrumsgården II

## Organisasjonsnummer

998052254

## Om sameiet

Eierseksjonen hører til Sameiet Sentrumsgården II. Sameiet består av 26 seksjoner.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- 1 blokk med heis.
- 2- og 3- roms leiligheter.
- Grunnpakke TV inngår i felleskostnader.
- Parkering i lukket felles garasjeanlegg, 1 plass pr bolig.
- Tinglyst og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass for den enkelte seksjon.
- Egen bod.
- Enten balkong, terrasse eller hageflekk tilknyttet hver boenhet.
- Egen vannmåler i hver boenhet.
- Nedgravd søppelanlegg.
- Trappevask og mattevask i regi av sameiet.
- Sameiet er sameier i Sentrumsgården Felles som er et tingsrettslig sameie opprettet for uteområder og parkeringsanlegg for blokk I, II og III.
- Leilighetssprinkling og brannvarslingsanlegg.
- Sameiet har vedtatt innglassing på ekstraordinært sameiermøte. Den enkelte kan glasse inn etter nærmere regler gitt av styret. Styret må kontaktes i forkant av tiltak.

Se sameierens vedlikeholdsplikt, jfr. vedtekter punkt 13 og 14. Vedlikehold av bruksenheter og vedlikehold av fellesareal.

Info hentet fra Innkalling - Årsmøte- Sameiet Sentrumsgården II

Fremtidig vedlikehold:

1. Legging av ny takpapp på hovedtak i år 2030. Prisen i 2024 var ca. 700 000,- + 5% x 5 år er ca. 875 000,-/ 60mnd. = 14 583,- pr mnd. I tillegg kommer eventuelt nye beslag.
2. Ny takpapp under terrasse utenfor 308 i år 2032-2033
3. Tetting av alle fuger mellom betongelementer
4. Maling av all tre kledning i år 2035.

- a. Prisen i 2024 var ca. 450 000,- + 5% x 10 år er ca. 675 000,-/120 mnd.=5 625,- pr mnd.
5. Tillate varmpumper og innføre regler for montering og bruk.
  6. Bytte underkledning i svalganger med vedlikeholdsfrie plater
  7. Bytte utelamper + eventuelt med dimmebrytere
  8. Bytte til led-lys i heis
  9. Bytte ringesentral
  10. Male begge inngangspartier og trappeoppganger
  11. Sjekk av alle glass i rekkverk
  12. Fuger i trappe/ heis tårn
  13. Bord kledning endevegg over Kiwi
  14. Skillevegger mellom terrasser
  15. Energi klasser
  16. Brannalarm

### **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 felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse, men salg eller utleie meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyr er tillatt, men må søkes styret.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper i tre på balkonger/ terrasser) påhviler den enkelte sameier.

Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å

varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Viden Forvaltning AS;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2161, seksjonsnummer 9 i Klepp kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1120/1/2161/9:

12.01.2011 - Dokumentnr: 24872 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:29

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2156

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2157

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2012 - Dokumentnr: 107301 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/1278

21.05.2013 - Dokumentnr: 399455 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2156

Bestemmelse om parkeringsplass

Bestemmelse om vedlikehold

21.05.2013 - Dokumentnr: 399653 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:29

05.03.2015 - Dokumentnr: 203213 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:25  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:26  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:28  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:29  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:30  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:31  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:32  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:33  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:34  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:35  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:36  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:37  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:38  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2015 - Dokumentnr: 1200207 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2274  
Bestemmelse om bruksrett til gjesteparkering  
Bestemmelse om drift og vedlikehold

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.07.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Vannmåler er installert.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og næring.

Kommuneplan med Id 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer:

Delareal: 719 kvm

Arealbruk: Sentrumsformål, Framtidig

Delareal: 719 kvm

Hensynsonenavn: H190

Sikring: Andre sikringsoner

Delareal: 250 kvm

Hensynsonenavn: H320

Fare: Flomfare

Reguleringsplan Heradshuset, Kleppe Del 1 (plan-ID 1492). Planen er en detaljregulering hvor eiendommen er regulert til bolig/forretning, forretninger, kjøreve, parkering og annen veggrunn - grøntareal.. 13.02.2010

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190 Andre sikringssoner og H320 Flomfare, i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

66 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 667 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 669 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 66 100

### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

5 200 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Anne Kristine Undheim

Partner / Eiendomsmegler MNEF

anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

**Salgsoppgavedato**

03.10.2025

**Velkommen til**

**K.K. Kleppes Veg 4 Leil. 109,**

presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim

Velkommen inn!  
Arealeffektiv endeleilighet  
Gjennomtenkt og god  
planløsning





Åpen stue/kjøkkenløsning.



Lys og fin stue med store vindusflater.



God plass til sofa og bord.



Å være på enden betyr mer lys inn i leiligheten.



Hyggelig spiseplass ved kjøkkenet.



Fin kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.  
Praktiske fliser over benk og integrert komfyr/platetopp.

Gang med stor skyvedørsgarderobe til oppbevaring.

Smart kontorløsning.





Soverommet har skyvedører på hver side av rommet slik at en kan plassere sengen i midten om ønskelig.



Fint soverom med god plass til seng og garderobe.





Delikat bad/vaskerom.



Fliser på gulv og vegg.



Badet er utstyrt med vegghengt wc, dusjnisje og innredning til oppbevaring.



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

**aktiv.**

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



Terrasse med gode solforhold.



Utgang ifra stuen - god størrelse.



Leiligheten har utvendig bod på terrassen og 1 stk parkeringsplass i lukket anlegg.



Sentral beliggenhet med gåavstand til de fleste servicetilbud.



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Aktiv EM Jæren |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 1403250352     |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Sandra Idland |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| K.K. Kleppes veg 4 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| KLEPPE   | 4350   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1403250352

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

Beskrivelse

Har vært maur (høsten 23), men da kom en mann fra skadedyr å så på det, etter bruk av middel, har det ikke kommet maur i ettertid.

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

Beskrivelse

Leier en ladeboks fra Elaway, abonemang på ca 230kr pr mnd.

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
- 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 er fellesutgifter på ca 1900 kr pr måned, men kjenner ikke til noen annen fellesutgift.
- 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: 1403250352

## Tilleggskommentar

Vinduene som er vendt ut mot Jærhagen er byttet ut (stuen ), høsten 2024.

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: 1403250352

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sandra Idland  | acb385518f1d17b5a4e30c<br>437b19c4db174013f1 | 20.09.2025<br>09:58:05 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1403250352

- 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>

# K.K. Kleppes veg 4 4350 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2012

BRA: 52 m<sup>2</sup>

BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36158>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

##### Balkong, terrasse, platting

###### Oppsummering

Stedvis noe retningsavik, tørkesprekker i overflater terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

##### Vinduer og dører

###### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsaklig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

-Vinduer stue sør/vest og vindu på soverom nord/øst henger og tar i beslag, påregnelig med mindre justering.

-Registrert mindre svelling i nedre del av vindu på soverom nord/øst, trolig oppstått når vindu har stått i luftestilling. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig med smøring og overflatebehandling.

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.

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.

###### Anbefalte tiltak

Justere vindu i stue og soverom.

Behandle beslag og hengsler.

##### Avløpsrør

###### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

-Det er redusert avrenning fra servant på våtrom.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

###### Anbefalte tiltak

Rengjøre vannlås til servant på bad/vaskerom.

Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket.

-Rør i fordelerskap for vann er ikke tilstrekkelig merket. Det anbefales at oversikten utbedres for å få tydelig og varig merking av rørfordelingene.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at oversikten utbedres for å få tydelig og varig merking av rørfordelingene.

Merke stoppekran.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

-Soppdanneler i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen, trolig oppstått grunnet manglende lokalt fall.

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

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales å montere vannsensor, eventuelt heve membran i dørterskel for å tilfredstille gjeldene krav.

Rengjøre, eventuelt resillikonere overgang gulv/vegg i dusjnisen.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran synlig i sluk, ikke synlig ført under klemring. Feilmontering kan føre til konstruksjonsskade, anbefaler nærmere kontroll.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av membran/klemring.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret generelt vurderes å være i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Løs pakning til dusjdør.

-Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri.

-Dusjhode har dårlig funksjon, påregnelig med utbedring eller utskiftning.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skiftet pakning i overgang slange/blandebatteri i dusj, samt pakninger til dusjdør.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.

Stedvis noe brukslitasje, vannmerker og falming i overflate parkett, påregnelig normalt iht. alder.

Stedvis noe misfarging i himling, samt riss i plateskjøt og overgang tak/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.9.2025**

Rapportdato  
**29.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Sandra Idland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Opplysning gitt i egenerklæring:

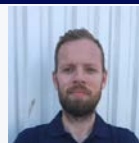
"Har vært maur (høsten 23), men da kom en mann fra skadyr å så på det, etter bruk av middel, har det ikke kommet maur i ettertid."

"Vinduene som er vendt ut mot Jærhagen er byttet ut (stuen), høsten 2024."

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**  
Firma: **Duo Takst AS**  
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**  
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert men ikke vurdert med tilstand.

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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **K.K. Kleppes veg 4, 4350 Kleppe**

|             |                           |           |   |               |      |          |
|-------------|---------------------------|-----------|---|---------------|------|----------|
| Kommunenr:  | 1120                      | Gårdsnr:  | 1 | Bruksnr:      | 2161 | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 9                         | Andelsnr: |   | Leilighetsnr: |      |          |
| Byggeår:    | 2012 - lht. eiendomsverdi |           |   |               |      |          |
| Boligtype:  | Leilighet i boligblokk    |           |   |               |      |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stødstept betong.  
Yttervegger i betongelement, og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.  
Betongdekke mellom etasjer.  
Flatt tak antatt tekket med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal god stand iht. alder.  
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon.

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.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.  
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 52        | 47                         | 5                           | 0                          | 8                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>52</b> | <b>47</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>8</b>                        |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                              | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 47        | 47        | 0        | Entre/gang/stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>47</b> | <b>47</b> | <b>0</b> |                                                                                |                   |

#### Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse 8,30 m2.- TBA

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

Merknad:

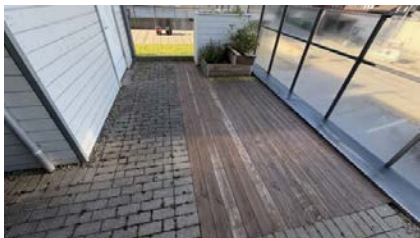
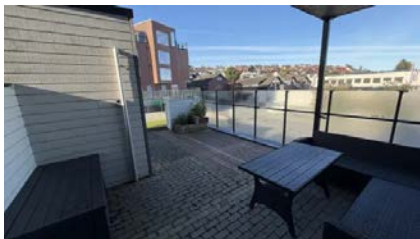
-Begynnende råte i karm, svelling/krakelering i dørblad. Dør anbefales skiftet på sikt.

-Anbefaler bedre ventilering av utvendig bod.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



|                                                                                                                                                                                                  |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                                                                                                                                             | Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                           | Ukjent   |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                             | Ja       |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                  | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                        | Nei      |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                   | Nei      |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                               |          |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                      |          |
| Stedvis noe retningsavik, tørkesprekker i overflater terrasse.<br>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. |          |

### 6.2 Vinduer og dører



|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                            |     |
| Vinduer og dører med 2/3-lags glass.                                                                                   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                 | Ja  |
| Vindu i stue vest skiftet grunnet registrert lekkasje i 2024, arbeid utført i regi av sameiet. Dokumentasjon fremvist. |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                           | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                           | Ja  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                      | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                           | Nei |



#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsaklig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

-Vinduer stue sør/vest og vindu på soverom nord/øst henger og tar i beslag, påregnelig med mindre justering.

-Registrert mindre svelling i nedre del av vindu på soverom nord/øst, trolig oppstått når vindu har stått i luftstilling. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig med smøring og overflatebehandling.

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.

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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justere vindu i stue og soverom.

Behandle beslag og hengsler.

## 6.3 Kjøkken



#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Mindre svelling/vannmerker i parkett ved kjøleskap, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler nærmere kontroll av kjøleskap.

-Anbefaler montering av waterguard.

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.

Avtrekk



|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                      | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?               | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                    | <b>TG-1</b> |
| Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. |             |

## 6.4 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                         | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent           |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?           | Nei              |
| Er det sen avrenning fra tappested?                    | Ja               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja          |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| <p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).</li> <li>-Det er redusert avrenning fra servant på våtrom.</li> </ul> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| <p>Rengjøre vannlås til servant på bad/vaskerom.</p> <p>Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |

## 6.6 Vannledninger



|                                                                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ukjent                   |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei                      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei                      |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei                      |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei                      |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei                      |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                           | Nei                      |

## Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket.

-Rør i fordelerskap for vann er ikke tilstrekkelig merket. Det anbefales at oversikten utbedres for å få tydelig og varig merking av rørfordelingene.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at oversikten utbedres for å få tydelig og varig merking av rørfordelingene.

Merke stoppekran.

## 6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei



## Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst. Samsvarserklæring for anlegget fremvist.

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.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.



## 6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Kjent

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken og wc, øvrige rom er ventilert via vindusventiler.  
Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

## 6.9 Våtrom: Bad/vaskerom



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann og stoppekran.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 34 mm fall fra topp sluk til topp terskel. 5-8 mm sillkonert dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

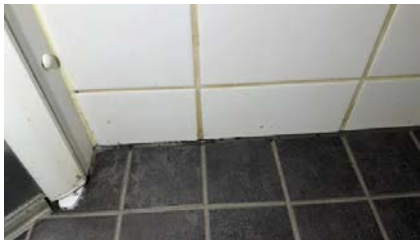
#### Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.  
-Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.  
-Soppdanneler i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen, trolig oppstått grunnet manglende lokalt fall.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.





#### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales å montere vannsensor, eventuelt heve membran i dørterskel for å tilfredstille gjeldene krav.  
Rengjøre, eventuelt resillikonere overgang gulv/vegg i dusjnischen.

#### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|

|           |       |
|-----------|-------|
| Type sluk | Plast |
|-----------|-------|

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Membran synlig i sluk, ikke synlig ført under klemring. Feilmontering kan føre til konstruksjonskade, anbefaler nærmere kontroll.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av membran/klemring.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Utstyr: Dusjnische, servant i innredning, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann og stoppekran.

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|----------------------------------------|-----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
|--------------------------------------|----|

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Nei |
|------------------------------------------------------------------|-----|

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Sanitærutstyret generelt vurderes å være i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Løs pakning til dusjdør.
- Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri.
- Dusjhode har dårlig funksjon, påregnelig med utbedring eller utskiftning.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skiftet pakning i overgang slange/blandebatteri i dusj, samt pakninger til dusjdør.  
Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

## Ventilasjon

|                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                   | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                                  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                 | <b>TG-1</b>      |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.<br>Anbefaler at det opprettes større tilluftspalte i dør. |                  |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-0</b> |
| Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Stedvis minder riss i fuger, ingen registrert bom eller hulrom<br>Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.<br>Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. |             |

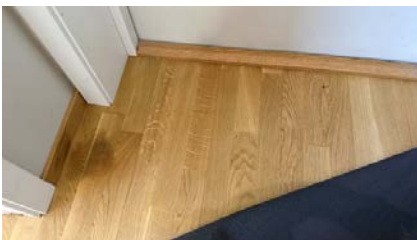
## Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.10 Øvrig: Innvendige dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Innvendige dører med med hvit slett utførelse, normal brukslitasje i overflater og låskasser.<br>Merknader:<br>-Noe mindre svelling i nedre del av dørblad til våtrom.<br>-Gjennomslag av kvist i dørkarm til dør våtrom.<br>-Skyvedører til soverom tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering. |

## 6.11 Øvrig: Innvendige overflater



|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Enkel nivellering<br>Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet.<br>Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.<br><br>Eier opplyser at deler av vegg overflater ble oppmalt i 2022. |



#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.

Stedvis noe brukslitasje, vannmerker og falming i overflate parkett, påregnelig normalt iht. alder.

Stedvis noe misfarging i himling, samt riss i plateskjøt og overgang tak/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.



### 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmtvannsbereder

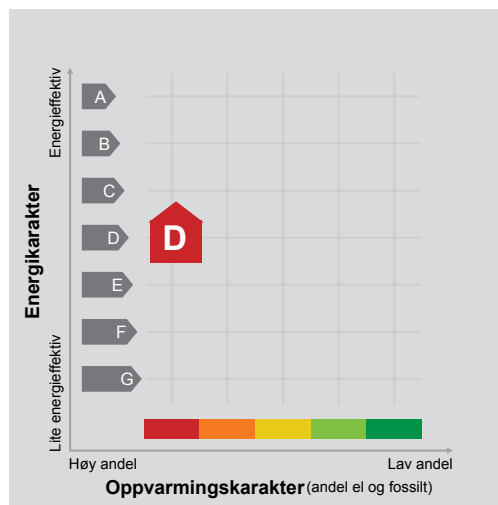
Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | K.K. Kleppes veg 4       |
| Postnummer        | 4350                     |
| Sted              | KLEPPE                   |
| Kommunenavn       | Klepp                    |
| Gårdsnummer       | 1                        |
| Bruksnummer       | 2161                     |
| Seksjonsnummer    | 9                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300256230                |
| Bruksenhetsnummer | H0109                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-172513 |
| Dato              | 24.09.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2012         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 47           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk        |
| <b>Ventilasjon</b> | Mekanisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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: 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 utendørs

**Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



PROJEKT

Kleppelundsvæien A/S

TITTEL

Sentrumsgården Blokk B

PLAN 2. etg.

PLANK

ARKITEKTER

Lange 68

4000-13 ANSVARS

TELEFON: 4000-1301

E-post: post@plank-arkiter.no

Sagbich: -

Tegnerev: -

Kontroll:

|       |          |          |            |     |
|-------|----------|----------|------------|-----|
| MÅL   | DATO     | SAKSINNR | TEGNINGSNR | REV |
| 1:100 | 30.03.11 | 060      | B-02       | G   |

BRANNCHELLEBEGRENSENDE  
BYGNINGSDEL EI-60



| REV | J        | DATO | BYGGER                                                                                                                                        | TEKNIK | REVISOR |
|-----|----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| H   | 20.05.11 | M.B. | TRUKET SWAIGANG TIL ANSE J                                                                                                                    |        |         |
| G   | 17.05.11 | M.B. | KODING YD-811                                                                                                                                 |        |         |
| F   | 15.05.11 | M.B. | KODING LYDSBANK, LEILIGHETEN JAMAL, OPPDAT-KODING-BROKH-VINJEL                                                                                |        |         |
| E   | 20.05.11 | M.B. | KODING DORANJELER, GØYER VEI ANSE J                                                                                                           |        |         |
| D   | 19.05.11 | M.B. | ANSEYS ANJELER FLYTTER 100 mm FRA TRAPPEROM, ISOLASJON, MELLOM TRAPPEROM OG MODUL, SKYVEDGARDER, DØR PÅ ISOLASJON, MELLOM VINJEL OG MØT VEST. |        |         |
| C   | 12.05.11 | M.B. | TYNKELSE VTEREGOD, SAKT, BOD, SIKKOD BTRAMP                                                                                                   |        |         |
| B   | 11.05.11 | M.B. | JUST TRAPPEROM, FLYTTER ANSEYSYSTEM 800 mm LUT TRAPPEROM                                                                                      |        |         |
| A   | 02.05.11 | M.B. | TRAPPEROM, NY MÅLETTING                                                                                                                       |        |         |
| REV | J        | DATO | BYGGER                                                                                                                                        | TEKNIK | REVISOR |
|     |          |      |                                                                                                                                               |        |         |

**PLANK**  
ARKITEKTER

Langset 59  
4206 SANDNES  
TELEFON: 4000-10-31  
E-post: post@plankarkitekter.no

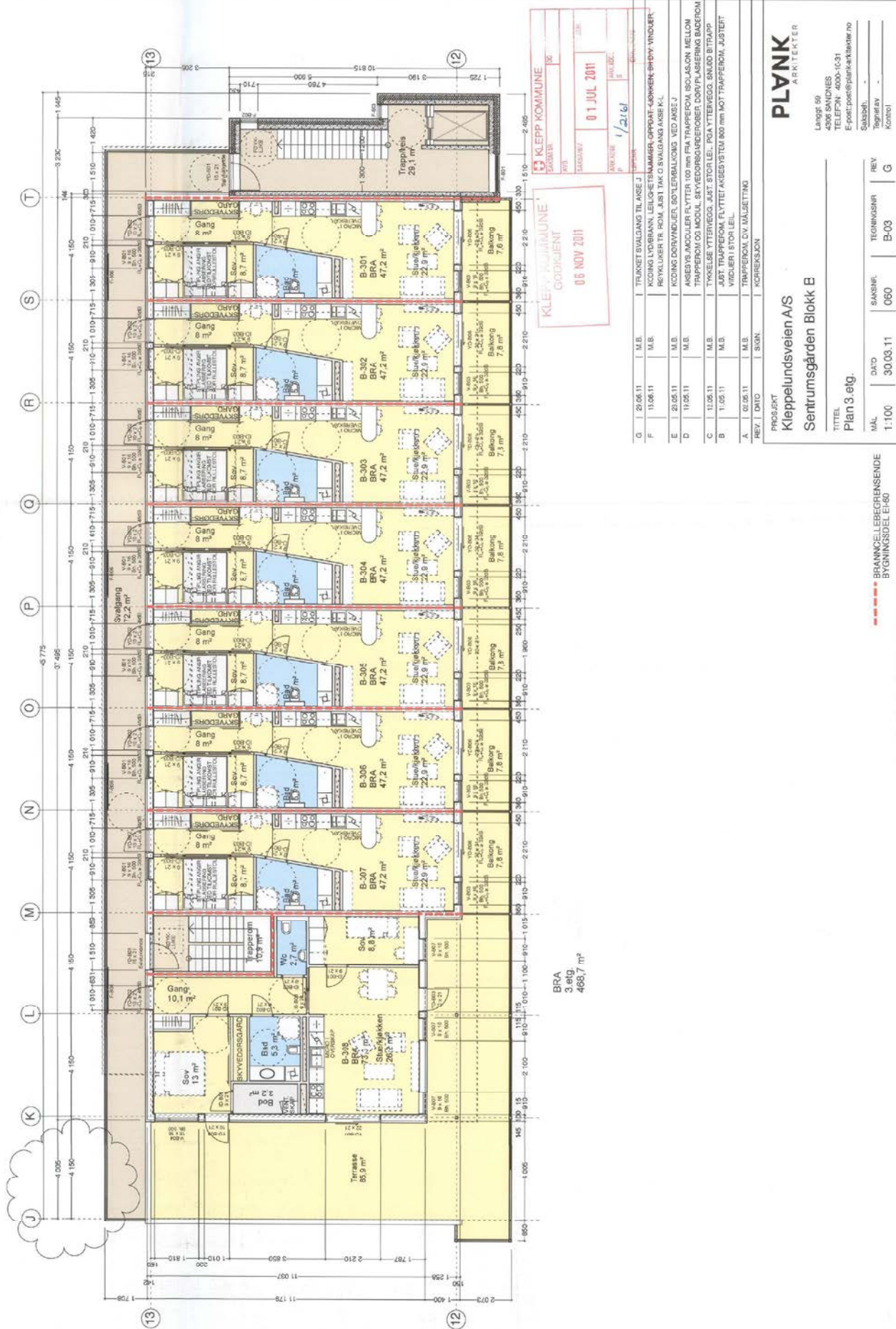
Saksbehandler: [Blank]  
Tegnet av: [Blank]  
Kontroll: [Blank]

TITTEL  
Kleppelundveien A/S  
Sentrumsgården Blokk B

Plan 1. etg.

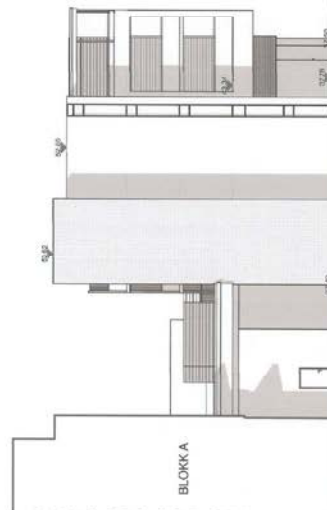
MÅL: 1:100  
DATO: 30.03.11  
SAKSBL. 060  
TEKNISSNR. E-01  
REV. H

BRANNCELLEBEGRÆNSENDE  
BYGNINGSDEL E-01





FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
06. JUL 2011

|               |             |          |          |
|---------------|-------------|----------|----------|
| KLEPP KOMMUNE |             | BLOKK    |          |
| SAKSBEH.      | AVD.        | SAKSBEH. | SAKSBEH. |
| SAKSBEH.      | 01 JUL 2011 | SAKSBEH. | SAKSBEH. |
| SAKSBEH.      | 1/2161      | SAKSBEH. | SAKSBEH. |

|     |          |      |                                                                     |
|-----|----------|------|---------------------------------------------------------------------|
| G   | 25.06.11 | M.B. | TRUKKET SVALLANG TIL AKSE I JUSTERT FYNKLEDE PÅ TAKET/STAK          |
| F   | 15.06.11 | M.B. | TAK OG SVALLANG I 4. ETG. JINDELING I AGADEFELT SVALLANG JUSTERT HT |
| E   | 25.06.11 | M.B. | KRAV I BRANNRAPPORT                                                 |
| D   | 15.06.11 | M.B. | SOYLEN/SOYLEN VED AKSE J                                            |
| C   | 15.06.11 | M.B. | JUST HT PLAN DIV SUPPL                                              |
| B   | 15.06.11 | M.B. | GESIMS OVER HEISSJAKT                                               |
| A   | 02.06.11 | M.B. | JUST HT PLANTEGN                                                    |
| REV | J        | DATO | DIK KORR DØRET I VINDLER                                            |
|     |          |      | KORREKSJON                                                          |

|                                  |          |                        |             |
|----------------------------------|----------|------------------------|-------------|
| PROSJEKT                         |          | Kleppeluncsveien A/S   |             |
| TITTEL                           |          | Sentrumsgården Blokk B |             |
| FASADE MOT NORD / FASADE MOT ØST |          |                        |             |
| MÅL                              | DATO     | SAKS NR                | TEGNINGS NR |
| 1:200                            | 12.04.11 | 060                    | B-35        |
| REV                              |          | G                      |             |

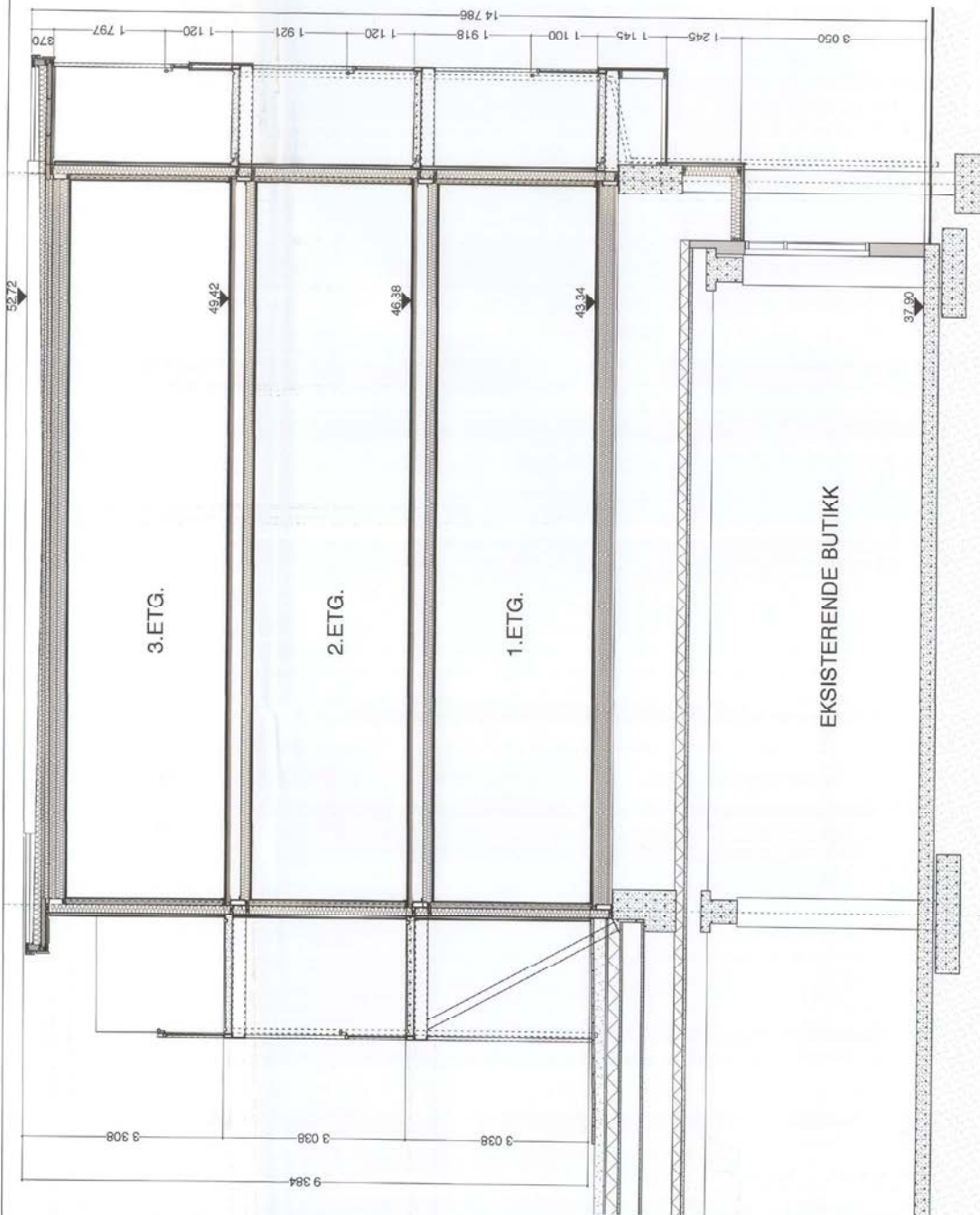
**PLANK**  
ARKITEKTER

Langgt. 59  
4303 SANDNES  
TELEFON: 4000-10-31  
E-post: plank@plank-arkitekter.no

Saksbehandler  
Tegner  
Kontroll

[illegible]

VEDLEGG TIL SØKNAD E-08



KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
06 NOV 2011

|               |             |
|---------------|-------------|
| KLEPP KOMMUNE | UTVALG      |
| PROSJEKT      | 01 JUL 2011 |
| DRUKK         | 1/211       |
| ARKIV         | 1/211       |
| UTVALG        | 1/211       |

REV. DATO. SØKN. KORREKSJON

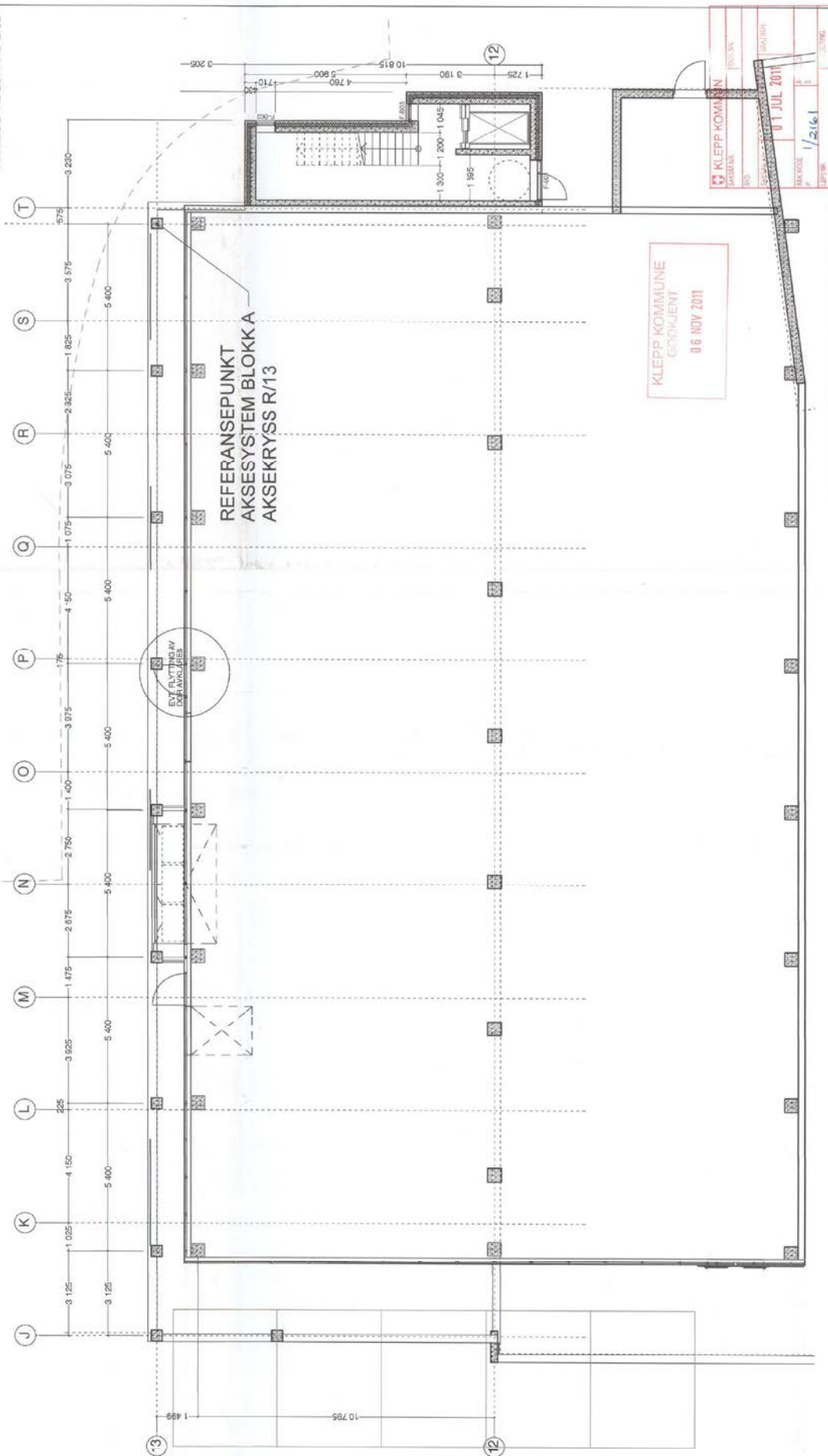
**PLANK**  
ARKITEKTER

Langgt. 59  
4300 SANDNES  
TELEFON: 4000 10 31  
E-post: plank@plank.no  
Saksbehandler  
Sigrun av  
Kontroll

PROSJEKT  
Kleppelundsveien A/S  
Sentrumsgården Blokk B

TITTEL  
SNITT A-A

|      |          |           |               |      |
|------|----------|-----------|---------------|------|
| MAK. | DATE     | SØKN. NR. | TEKNISSK. NR. | REV. |
| 1.50 | 23.05.11 | 060       | B-40          |      |



| REV. | DATO     | SIENL | KORREKSJON                                                |
|------|----------|-------|-----------------------------------------------------------|
| C    | 23.05.11 | M.B.  | KORING DØRVINDUER                                         |
| B    | 19.05.11 | M.B.  | AKSESYS. MODULER FLYTTER 100 mm FRA TRAPPEROM             |
| A    | 11.05.11 | M.B.  | JUST. TRAPPEROM, FLYTTE AKSESYSYSTEM 800 mm MOT TRAPPEROM |

| PROSJEKT                    |          |       |      |
|-----------------------------|----------|-------|------|
| Kleppelundsveien A/S        |          |       |      |
| Sentrumsgården Blokk B      |          |       |      |
| TITTEL                      |          |       |      |
| SØKKELETTG./SØYLEPLASSERING |          |       |      |
| MÅL                         | DATO     | SANSN | REV. |
| 1:100                       | 02.05.11 | 060   | B-00 |
|                             |          |       | C    |

**PLANK**  
ARKITEKTER

Langgt. 59  
4306 SANDNES  
TELEFON: 4000-10-31  
E-post: plank@plank-arkitektur.no  
Skjævelen  
Tegnet av  
Kontrollert



KLEPP KOMMUNE  
LOKAL UTVIKLING

Postadresse:  
Klepp kommune  
Postboks 25  
4358 Kleppe

PLANK Arkitekter A/S  
Langgata 30

4306 SANDNES

Saksnr  
11/997-12

Løpenr  
19526/15

Arkivkode  
GNR 01/2161

Avd/Sek/Saksh  
LU/LU/RR

Dykkar ref

## **BOLIGBLOKK AB2 - 1/2161 - KLEPPELUNDSVEIEN A/S FERDIGATTEST**

Søknad om ferdigattest er mottatt 29.06.2015.  
Igangsettingstillatelse er gitt 06.11.2011.

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| <b>Gjelder:</b>         | <b>Boligblokk AB2</b>                  |
| <b>Byggested:</b>       | <b>K.K. Kleppes veg 4, 4352 KLEPPE</b> |
| <b>Tiltakshaver:</b>    | <b>Kleppelundsveien A/S</b>            |
| <b>Ansvarlig søker:</b> | <b>PLANK Arkitekter A/S</b>            |

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.

### **Vedtak:**

Ferdigattest gis for forannevnte 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, 06.07.2015

Ragnar Rydning  
bygningssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.*

Kopi til:  
Kleppelundsveien A/S, c/o Wico A/S, Strandgaten 15 A 4307 SANDNES  
Folkeregisteret og merkantil



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601199032  
Vedlegg: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 86498982  
Navn KLEPP KOMMUNE

Adresse  
Postboks 25, 4358 KLEPPE

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 912588866  
Navn Helland AS

Bruksenhet  
Postboks 829, Sentrum, 4004 STAVANGER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr  |
|------|-----|------|
| 1120 | 1   | 2161 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr  | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|------|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 1   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 2   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 3   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 4   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 5   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 6   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 7   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 8   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 9   | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 10  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 11  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 12  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 13  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 14  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 15  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 16  | 62 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 17  | 62 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 18  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 19  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |



Doknr: 107301 Tinglyst: 07.02.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

09.01.2012 12.42

Side 1 av 2


**Melding til tinglysing**

| Knr  | Gnr | Bnr  | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|------|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 20  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 21  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 22  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 23  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 24  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 25  | 47 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1120 | 1   | 2161 | 0   | 26  | 73 / 1278  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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

|                                                    |                     |                              |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Rekvirentens navn<br>Kleppelundsveien As           |                     | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse<br>Strandgaten 15 A                        |                     |                              |
| Postnr.<br>4307                                    | Poststed<br>Sandnes |                              |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.<br>986,331,905 | Ref. nr.            |                              |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |      |      |          |      |
|---------------|----------------|------|------|----------|------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
| 1120          | KLEPP          | 1    | 2161 |          |      |

| 2. Hjemmelshaver(e)                 |            |                 |
|-------------------------------------|------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn       | Ideell andel 3) |
| 912 588 866                         | HELLAND AS |                 |

| 3. Begjæring                                                                                  |         |               |                 |        |         |               |                 |           |         |               |                 |        |         |               |                 |        |         |               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|-----------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|--------|---------|---------------|-----------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |         |               |                 |        |         |               |                 |           |         |               |                 |        |         |               |                 |        |         |               |                 |
| S.-nr.                                                                                        | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr.    | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
|                                                                                               | 4)      | 5)            | 6)              |        | 4)      | 5)            | 6)              |           | 4)      | 5)            | 6)              |        | 4)      | 5)            | 6)              |        | 4)      | 5)            | 6)              |
| 1                                                                                             | B       | 47            |                 | 13     | B       | 47            | B               | 25        | B       | 47            |                 | 37     |         |               |                 | 49     |         |               |                 |
| 2                                                                                             | B       | 47            |                 | 14     | B       | 47            | B               | 26        | B       | 73            |                 | 38     |         |               |                 | 50     |         |               |                 |
| 3                                                                                             | B       | 47            |                 | 15     | B       | 47            |                 | 27        | B       |               |                 | 39     |         |               |                 | 51     |         |               |                 |
| 4                                                                                             | B       | 47            |                 | 16     | B       | 62            |                 | 28        | B       |               |                 | 40     |         |               |                 | 52     |         |               |                 |
| 5                                                                                             | B       | 47            |                 | 17     | B       | 62            |                 | 29        | B       |               |                 | 41     |         |               |                 | 53     |         |               |                 |
| 6                                                                                             | B       | 47            |                 | 18     | B       | 47            |                 | 30        | B       |               |                 | 42     |         |               |                 | 54     |         |               |                 |
| 7                                                                                             | B       | 47            |                 | 19     | B       | 47            |                 | 31        |         |               |                 | 43     |         |               |                 | 55     |         |               |                 |
| 8                                                                                             | B       | 47            |                 | 20     | B       | 47            |                 | 32        |         |               |                 | 44     |         |               |                 | 56     |         |               |                 |
| 9                                                                                             | B       | 47            |                 | 21     | B       | 47            |                 | 33        |         |               |                 | 45     |         |               |                 | 57     |         |               |                 |
| 10                                                                                            | B       | 47            |                 | 22     | B       | 47            |                 | 34        |         |               |                 | 46     |         |               |                 | 58     |         |               |                 |
| 11                                                                                            | B       | 47            |                 | 23     | B       | 47            |                 | 35        |         |               |                 | 47     |         |               |                 | 59     |         |               |                 |
| 12                                                                                            | B       | 47            | B               | 24     | B       | 47            |                 | 36        |         |               |                 | 48     |         |               |                 | 60     |         |               |                 |
| Sum tellere:                                                                                  |         |               |                 | 1278   |         |               |                 | = nevner: |         |               |                 | 1278   |         |               |                 |        |         |               |                 |

| 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. |

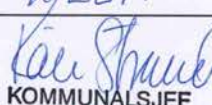
|                    |                                                                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>23.12.2011 | Utstederens underskrift<br> |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 5. Egenerklæring                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Undertegnede erklærer at                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd                                                                                |
| b)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen                                                                                                                                                                                                                                              |
| c)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter                                                                                                                                                                                                             |
| d)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven                                                                                                         |
| e)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 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)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 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)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom                                                                                                                                             |
| h)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                                |
| i)                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 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<br><i>Sandnes 23.12.2011</i> | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)<br><i>Helge S. Wieg</i><br><i>ikket. vedlagt fullmakt</i> | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |

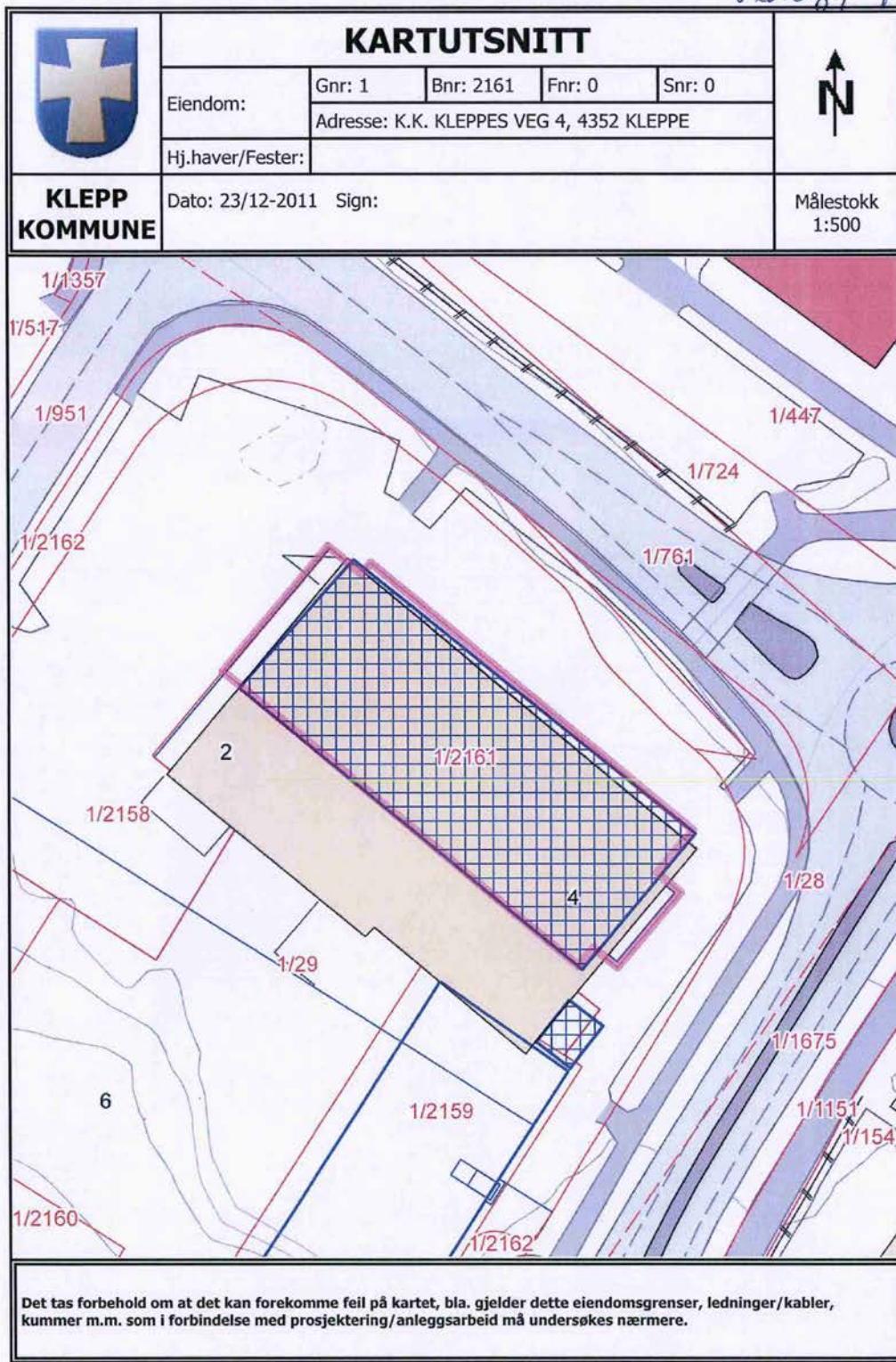
|                                                                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>                                                                                                                  |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted, dato                                                                                                                                                                       | Underskrift |

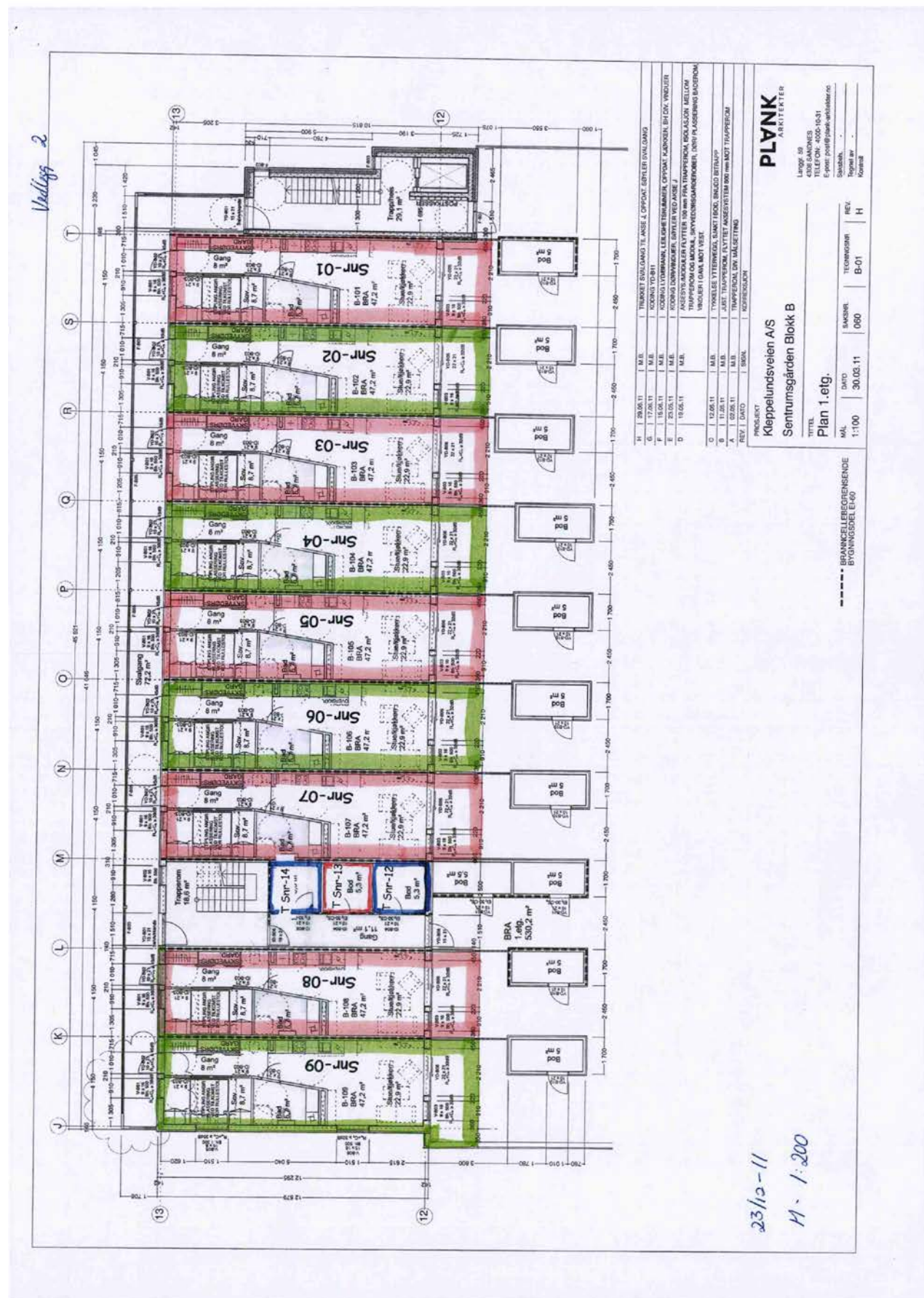
|                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |                                                                                                                                     |
| <b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                     |
| Gnr.   Bnr.   Festenr.   Snr.   Kommune                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
| 1   2161                                                                                                                                                                                                                                                                     | KLEPP                                                                                                                               |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stempel og underskrift                                                                                                              |
| 4/1-2012                                                                                                                                                                                                                                                                     | <br><b>KOMMUNALSJEF</b><br><b>LOKAL UTVIKLING</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Noter:</b><br>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.<br>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.<br>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.<br>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.<br>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.<br>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.<br>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

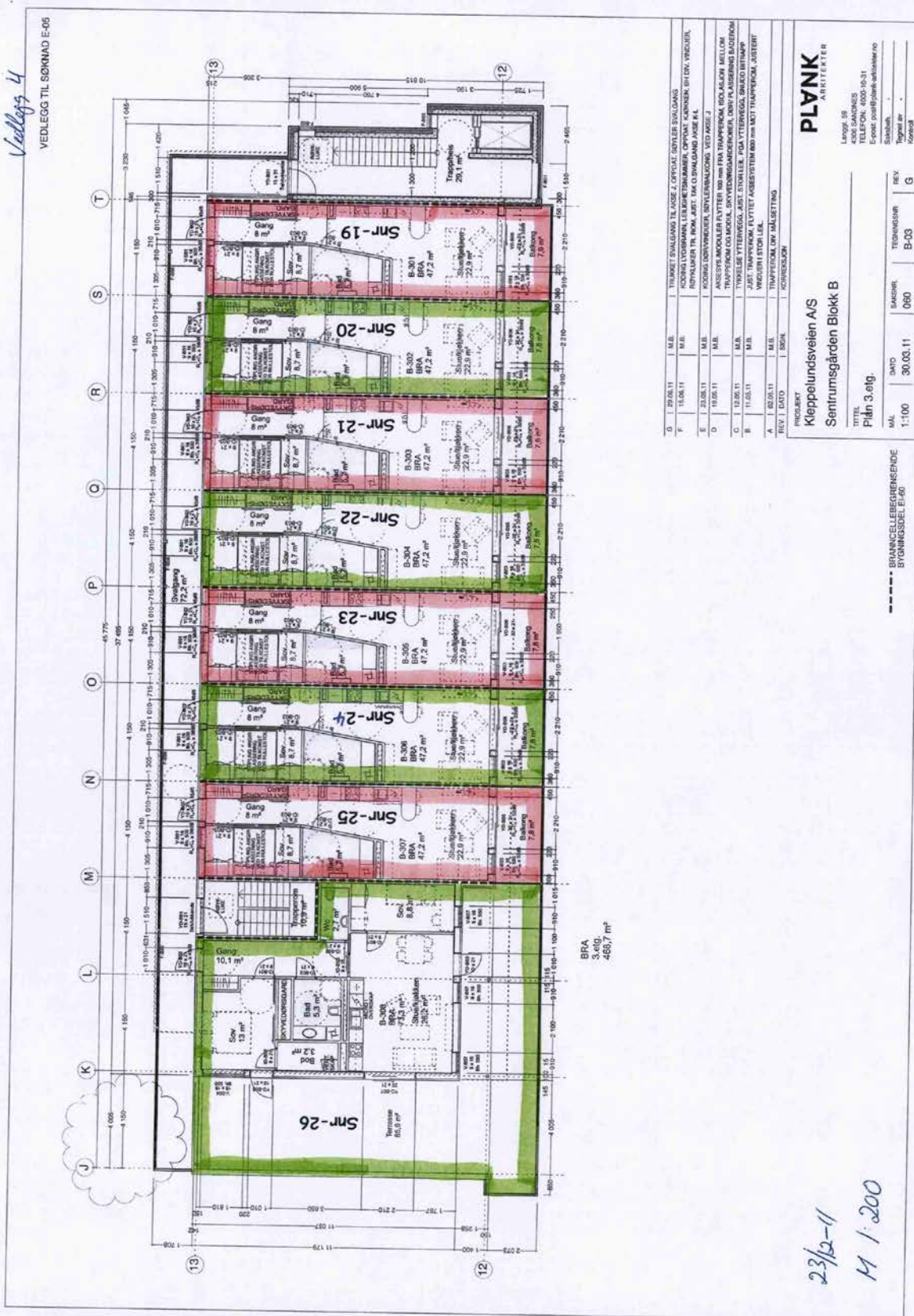
|                                              |  |
|----------------------------------------------|--|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv. |  |
|----------------------------------------------|--|

|      |                         |
|------|-------------------------|
| Dato | Utstederens underskrift |
|------|-------------------------|











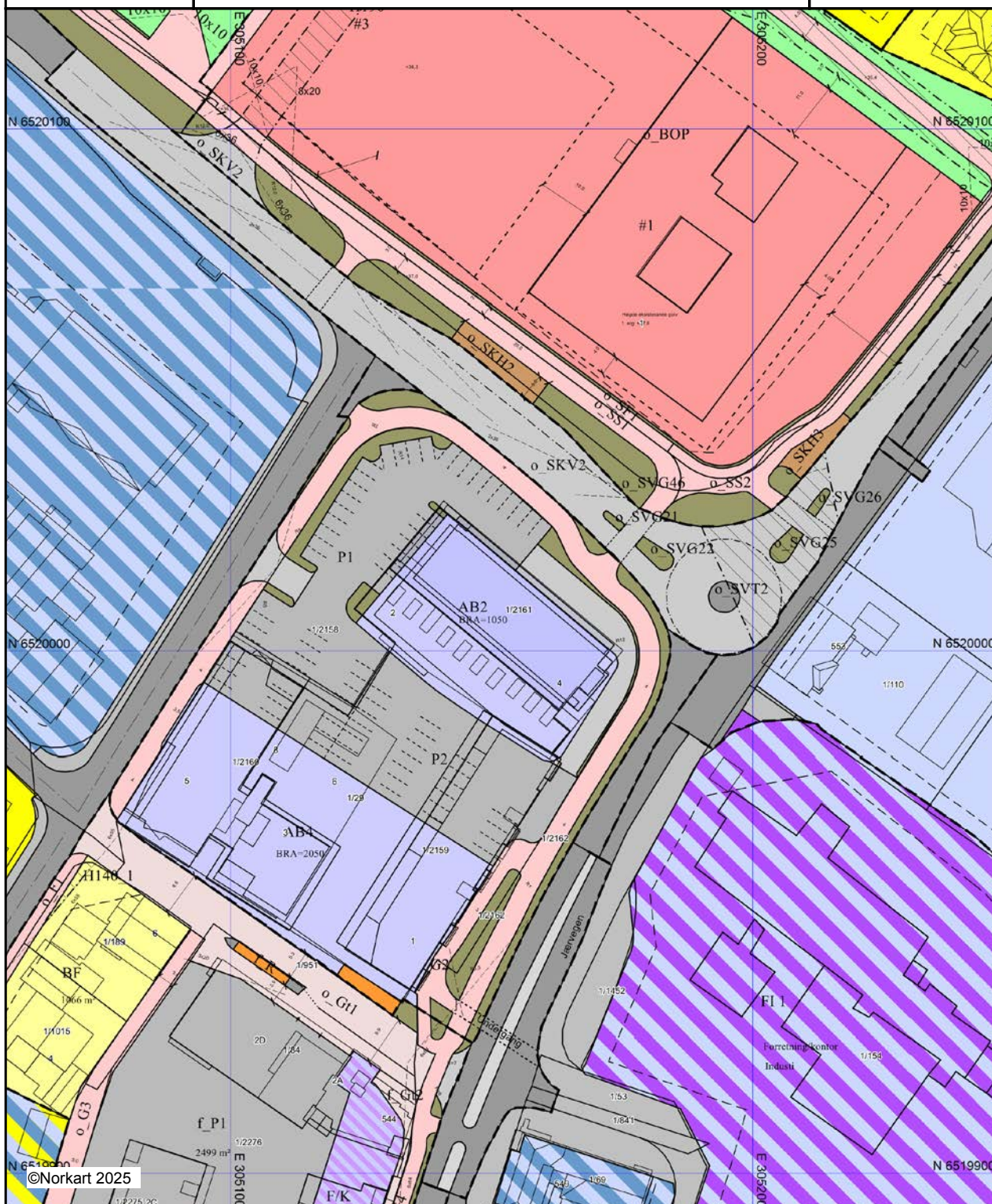
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2161/0/9  
Adresse: K.K. Kleppes veg 4  
Dato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:1000



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

|                                                                                     |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</b>                            |                                                  |
|    | Område for bustader med tilhørende anlegg        |
|    | Blokkbusetnad                                    |
|    | Område for forretninger                          |
|    | Område for industri/lager                        |
|    | Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål |
|    | Anna byggeområde                                 |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)</b>         |                                                  |
|    | Kjøreveg                                         |
|    | Anna veggrunn                                    |
|    | Gang-/sykkelveg                                  |
|    | Gangveg                                          |
| <b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)</b>                        |                                                  |
|    | Friområde                                        |
| <b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)</b>                  |                                                  |
|    | Område for steinbrot og masseuttak               |
|    | Andre område for vesentlige terrenginngrep       |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)</b>                     |                                                  |
|    | Felles gangareal                                 |
| <b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)</b>              |                                                  |
|    | Bustad/Forretning                                |
|    | Bustad/Forretning/Kontor                         |
|    | Forretning/Kontor                                |
|    | Forretning/Industri                              |
| <b>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR.3)</b>                    |                                                  |
|    | Bustader - frittliggende småhus                  |
|    | Bustader - konsentrerte småhus                   |
|    | Sentrumsformål                                   |
|    | Forretninger                                     |
|    | Tenesteyting                                     |
|    | Nærmiljøanlegg                                   |
|   | Renovasjonsanlegg                                |
|  | Forretning/kontor                                |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                   |                                                  |
|  | Veg                                              |
|  | Kjøreveg                                         |
|  | Fortau                                           |
|  | Gatetun                                          |
|  | Gang-/sykkelveg                                  |
|  | Gangveg/gangareal/gågate                         |
|  | Sykkelveg/-felt                                  |
|  | Annan veggrunn - tekniske anlegg                 |
|  | Annan veggrunn - grøntareal                      |
|  | Kollektivhaldeplass                              |
|  | Parkering                                        |
|  | Parkeringshus/-anlegg                            |
| <b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 12-5 NR.3)</b>                          |                                                  |
|  | Park                                             |
|  | Vannspeil                                        |
| <b>Reguleringsplan-Omsynssoner (PBL2008 § 12-6)</b>                                 |                                                  |
|  | Sikringsone - Frisikt                            |
|  | Sikringsone - Andre sikringsoner                 |
|  | Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø            |
|  | Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø           |
| <b>Reguleringsplan-Føresegningsområde (PBL2008 § 12-7)</b>                          |                                                  |
|  | Føresegningsområde                               |
| <b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>                            |                                                  |
|  | Sikringssonегrense                               |
|  | Angittomsynsgrense                               |
|  | Føresegnsgrense                                  |
| <b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>                                |                                                  |
|  | Regulerings- og utbyggingsplanområde             |
|  | Planen si avgrensing                             |
|  | Formålsgrense                                    |
|  | Regulert tomtegrense                             |
|  | Byggjegrænse                                     |
|  | Planlagt busetnad                                |
|  | Bygninger som inngår i planen                    |
|  | Bygninger som skal fjernast                      |



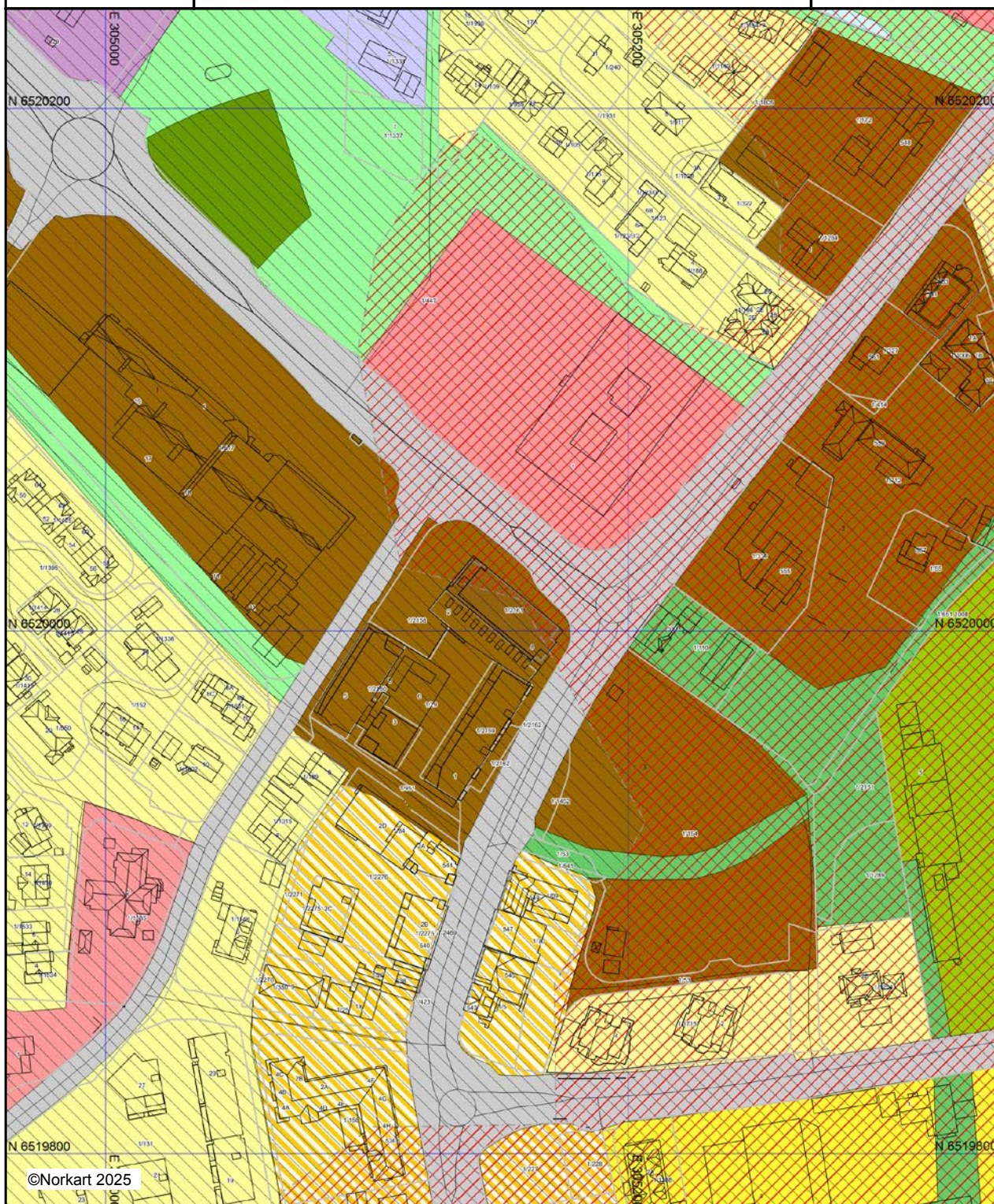
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 1/2161/0/9  
Adresse: K.K. Kleppes veg 4  
Dato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

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

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

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.*

-  Køyreveg - noverande

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

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

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB.*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET SENTRUMSGÅRDEN II**

**§ 1**  
**Navn**

Sameiets navn er Sameiet Sentrumsgården II.

**§ 2**  
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 26 eierseksjoner i eiendommen gnr 1 bnr 2161 i Klepp kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og uteareal. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinsningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne felles behov.

Sameiet Sentrumsgården II er en del av et større sammenhengende boligområde. Øvrige byggetrinn er planlagt å skulle bestå av, foruten Sentrumsgården II, eierseksjonssameiene Sentrumsgården I og Sentrumsgården III. Boligområdet er delt slik at parkeringsplassene og bodene er lokalisert i egen anleggseiendom etabler under bakken (gnr 1 bnr 2156, benevnt "Garasjeanlegget"). Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk (gnr 1 bnr 29, benevnt "Felleseiendommen").

Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies av henholdsvis eierseksjonssameiene i Sentrumsgården I, II og III i fellesskap og administreres/organiseres av Sentrumsgården Felles. Styret i Sentrumsgården I representerer sameiet i Sentrumsgården Felles (deltagelse i sameiermøte osv.).

Sameiet Sentrumsgården II er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Sentrumsgården Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med vedtekter for Sameiet Sentrumsgården felles og avtale mellom sameierne.

Sentrumsgården Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameienes felles interesser.

### **§ 3**

#### **Formål**

Den enkelte sameiers bruksenhet kan kun benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

### **§ 4**

#### **Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

### **§ 5**

#### **Fysisk bruk av parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget samt bruk av Felleseiendommen**

En andel av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er fordelt til seksjonseiere i Sameiet Sentrumsgåren II, som har ervervet plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og en bod, i henhold til den nærmere plassering av hver enkelts plass / bod som fremgår av **vedlegg 1** til disse vedtekter. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiets side.

De resterende plassene og bodene i Garasjeanlegget er eller vil bli tildelt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameiene i Sameiet Sentrumsgåren II.

Styret i Sentrumsgåren Felles står for den nærmere organiseringen/tildelingen av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sentrumsgården Felles.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Sentrumsgåren I, II og III og da slik det fremkommer i vedtektene for Sentrumsgåren Felles. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie, med mindre annet er uttrykkelig nevnt i de enkelte sameiers vedtekter.

Forholdene omkring Garasjeanlegget og Felleseiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sentrumsgåren Felles.

### **§ 6**

#### **Rettslig rådighet over eierseksjonene**

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være åtte uker før avholdelse av sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets årsregnskap
3. Valg av styre
4. Andre saker som fremgår av innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 8**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 eller 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for den/de ansatte, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

## **§ 12**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre ordensregler for Sameiet. Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet Sentrumsgåren Felles og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse.

## **§ 13**

### **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper i tre på balkonger/terrasser) påhviler den enkelte sameier. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

## **§ 14**

### **Vedlikehold av fellesareal**

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 15**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt av balkonger/terrasser
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Sameiet Sentrumsgåren II vil bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sentrumsgåren Felles (Garasjeseksjonene, det aktuelle fellesarealet og Felleseiendommen).

Alle felleskostnader for Sameiet Sentrumsgåren Felles fordeles forholdsmessig etter sameierbrøk slik at hvert enkelt sameie i Sentrumsgåren I, II og III skal bære sin andel av utgiftene knyttet til Garasjeanlegget og Felleseiendommen. Kostnadsfordelingen er nærmere angitt i vedtektene til Sentrumsgåren Felles og sameieavtalen mellom Sentrumsgåren I, II og III.

## **§ 16**

### **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## **§ 17**

### **Ansvar utad**

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

## **§ 18**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## **§ 19**

### **Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon,

jf eierseksjonsloven § 25.

## **§ 20**

### **Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

## **§ 21**

### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## **§ 22**

### **Midlertidig vedtektsbestemmelse**

Inntil boligområdet Sentrumsgåren (alle byggetrinn) er ferdig utbygget, vil vedtektene for Sentrumsgåren Felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Kleppelundsveien AS, eller deres rettsetterfølger, til Garasjeanlegget og Felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Sameiet Sentrumsgåren II vil være bundet av dette i forhold til Sentrumsgåren Felles. Sameiet Sentrumsgåren II er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Overskjøting av Sameiet Sentrumsgåren II's ideelle andel Garasjeeiendommen og Felleseiendommen kan utestå til hele boligområdet Sentrumsgåren er ferdigstilt.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Kleppelundsveien AS eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøtet når første bolig i siste byggetrinn på boligområdet Sentrumsgåren er overlevert.

# **Innkalling til ordinært årsmøte 09.04.2025 for Sameiet Sentrumsgården II.**

Møtested: Jæren sparebank, jærvegen 532 4350 kleppe, 3 etasje høyre siden av bygget  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

## **Saksliste**

Sak 1: Konstituering  
Sak 2: Regnskap  
Sak 4: Forslag  
Sak 6: Aircondition  
Sak 5: Styrehonorar  
Sak 3: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Bork Trude Gustavsen velges til møteleder. Jan Helge Stjern signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Regnskap

Inntekter: NNN (mot budsjett NNN)

Utgifter: NNN (mot budsjett NNN)

Resultat: NNN (mot budsjett NNN)

les vedlegg ang regnskap

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Forslag

Kommet inn et forslag fra Terje Fjermestad ang sparing , les vedlegg

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

## Sak 6: Aircondition

Vi vil at beboere skal få lov å bestille aircondition / varmepumper til leilighetene, dette vil beboere måtte betale for selv, og ute delen må bråke minst mulig. Varmepumper skal monteres og inneha spesifikasjoner i henhold til standard satt av styret.

De som ønsker å montere varmepumpe / aircondition må først søke godkjenning hos styret. Søknaden skal inneholde spesifikasjoner og plan for montering. Ingen må starte montering før de har fått godkjenning fra styret.

### For ★ Styrets innstilling

Anbefaler

## Sak 5: Styrehonorar

Dette året blir fordeling dette

Jan Helge Stjern 20.000 + 10.000 for styreleder felles

Terje Fjermestad 15,000

Runar Storlid 10,000

**Styrehonorar** ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 55,000

### **Sak 3: Personvalg**

styret 2025

Jan Helge Stjern styreleder (ikke på valg)

Terje Fjermestad styremedlem (på valg)

Runar Storlid styremedlem (på valg)

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ådne Haugstad

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Runar Storlid

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Terje Fjermestad

# Årsregnskap 2024

## Sameiet Sentrumsgården li

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskap**  
**Revisjonsberetning**

## Resultatregnskap Sameiet Sentrumsgården II

| Driftsinntekter og driftskostnader        | Note | Regnskap 2024   | Budsjett 2024   | Regnskap 2023   |
|-------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Salgsinntekt                              |      | 0               | 0               | 3 471           |
| Annen driftsinntekt                       |      | 621 137         | 600 000         | 558 291         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>621 137</b>  | <b>600 000</b>  | <b>561 762</b>  |
| Lønnskostnad                              | 1    | 47 374          | 47 374          | 45 640          |
| Annen driftskostnad                       | 2, 3 | 751 772         | 866 382         | 777 773         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>799 146</b>  | <b>913 756</b>  | <b>823 413</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-178 009</b> | <b>-313 756</b> | <b>-261 651</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                 |                 |                 |
| Annen renteinntekt                        |      | 241             | 0               | 14 659          |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |      | <b>241</b>      | <b>0</b>        | <b>14 659</b>   |
| Resultat før skattekostnad                |      | -177 768        | -313 756        | -246 992        |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-177 768</b> | <b>-313 756</b> | <b>-246 992</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |      |                 |                 |                 |
| Avsatt til annen egenkapital              |      | -177 768        | 0               | -246 992        |
| <b>Sum overføringer</b>                   |      | <b>-177 768</b> | <b>0</b>        | <b>-246 992</b> |

## Balanse

### Sameiet Sentrumsgården II

| Eiendeler                           | Note | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                |                |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4    | 14 020         | -2 649         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>14 020</b>  | <b>-2 649</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>14 020</b>  | <b>-2 649</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                   |      |                |                |
| Kundefordringer                     |      | 0              | 10 929         |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 14 855         | 11 339         |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>14 855</b>  | <b>22 268</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |      | 296 598        | 449 031        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>311 453</b> | <b>471 298</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>325 474</b> | <b>468 649</b> |

## Balanse

### Sameiet Sentrumsgården li

| Egenkapital og gjeld            | Note | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>              |      |                |                |
| Annen innskutt egenkapital      |      | 284 797        | 445 895        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>284 797</b> | <b>445 895</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                |                |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>284 797</b> | <b>445 895</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                |                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 37 720         | 22 755         |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 2 957          | 0              |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>40 677</b>  | <b>22 755</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>40 677</b>  | <b>22 755</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>325 474</b> | <b>468 649</b> |

Styret i Sameiet Sentrumsgården li

\_\_\_\_\_  
Jan Helge Stjern  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Runar Storlid  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Fjermestad  
styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Fordringer

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

## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### Lønnskostnader

|                    | 2024          | 2023          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Lønninger          | 41 520        | 40 000        |
| Arbeidsgiveravgift | 5 854         | 5 640         |
| <b>Sum</b>         | <b>47 374</b> | <b>45 640</b> |

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

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 2 Drift og vedlikehold

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger  | 185 471        | 135 780        |
| Felles garasjeanlegg sameiet         | 15 600         | 27 522         |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr     | 5 353          | 5 831          |
| Reparasjon og vedlikehold uteområdet | 158 000        | 252 017        |
| <b>Sum drift og vedlikehold</b>      | <b>364 424</b> | <b>421 151</b> |

## Note 3 Andre driftskostnader

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Renhold                          | 44 445         | 20 602         |
| Elektroniske fellesavtaler       | 30 888         | 30 888         |
| Forsikringspremier               | 43 863         | 35 675         |
| Renovasjon                       | 148 628        | 131 904        |
| Annen driftkostnad               | 119 524        | 137 554        |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>387 348</b> | <b>356 623</b> |

#### **Note 4 Anleggsmidler**

Andel av Sentrumsgården Felles er bokført som eiendel med verdi på kr 14 020



**Revisjon og Rådgivning**

Statsautorisert revisor

Øyvind Bjørnsson Anda

Telefon 924 19 867

Org.nr. 918 734 120 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sentrumsgården II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sentrumsgården II som viser et underskudd på kr 177 768. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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**

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

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

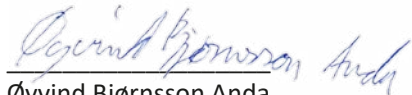
### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bryne, 12. mars 2025

Øyvind Bjørnsson Anda Revisjon og Rådgivning



Øyvind Bjørnsson Anda  
statsautorisert revisor

## Langtidsvedlikehold og finansiering

Jeg har fått i oppdrag å identifisere store vedlikeholdsprosjekter som kommer fremover i tid å komme opp med forslag til løsning på disse.

### Viktige punkt for vedlikehold

- Ha kontroll på store fremtidige vedlikeholdsutgifter tidlig så vi slipper store plutselige økninger i fellesutgiftene.
- Alltid spar opp penger til store prosjekt så vi slipper å ta opp lån som blir mye dyrere
- Få tilbud fra minimum 3 leverandører på store jobber.
- Alltid få med omtrentlig levetid/garanti på jobben. F.eks. en male jobb som koster 500 000,- med 5 års levetid er dyrere enn den samme jobben til 750 000,- med 10 års levetid.
- Velg fortrinnsvis kjente velrennomerte firma
- Gode kundeforhold er bra, men ikke uansett kostnad, er prisen og levetid/garantier omtrent lik så velg de vi har brukt fast. Er firmaet vi har brukt fast litt dyrere kan en eventuelt ta med det billigste anbudet og gi de en sjanse til å matche det.

### Økonomi

Først vil jeg si at vi betaler mer fellesutgifter pr. mnd. en de andre blokkene og har mindre overskudd til vedlikehold. Jeg har funnet ut at hovedårsaken til dette er at vi er en etasje lavere og derfor færre enheter å dele utgiftene på.

Nederst kan dere se hvilke utgifter vi har og at vi har bare ca. 2000,- månedlig overskudd til vedlikehold. Dette lille overskuddet bruker vi bare på helt nødvendig forefallende vedlikehold så store fremtidige prosjekt har vi bare ikke mulighet til å spare til. Under er der også en nummerert liste over kommende vedlikehold som må gjøres, her er de 4 første med uthevet skrift viktige fordi det medføre mer kostnader og ikke holde de i orden.

## Punkt 1 og 2

### Ny takpapp

Vi har nå fått advarsel fra tak kontrolløren om at levetiden på takpappen går mot slutten. Denne må byttes før den bli underkjent ellers dekker ikke forsikringen eventuelle vannskader ved lekkasjer og dette kan fort bli katastrofalt dyrt.

Derfor blir ny takpapp første prioritet, nedenfor er en liste over andre ting som må gjøres etter hvert når vi har fått tekket taket.

Planen er å dele jobben i 2 deler, vi tar hovedtaket først siden dette haster mest, del 2 er dekket av terrasse og derved litt mer beskyttet så det får vi pris på samtidig som de tekker del 1 og tar så fort vi har spart opp nok. Her kommer også en ekstra kostnad med terrassen som må rives og bygges opp igjen.

Vi har fått en pris på ny papp til hovedtaket på ca. 700 000,- i 2024, med 5% prisstigning så blir det ca. 875 000,- i 2030.

Forslaget er derfor at vi må begynne å spare fra mai 2025 så vi har nok til hovedtaket i 2030 og deretter fortsette å spare til vi har nok til del 2 av taket.

Sparingen skal skje på en egen høyrentekonto som kun skal brukes til neste store prosjekt som blir hovedtaket i første omgang. Ingen andre uttak kan foretas utenom et eventuelt årsmøte vedtak. Siden utsiktene fremover er at rentene skal ned og lønningene opp så har jeg laget en spareplan som begynner litt rolig og trappes opp hvert år.

| Sparing mai til mai | Månedlig beløp pr. enhet | Sparing pr. år uten renter | Sum som overføres til sparekonto pr mnd. |
|---------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mai 2025-mai 2026   | 280,-                    | 87 360,-                   | 7 280,-                                  |
| Mai 2026-mai 2027   | 430,-                    | 134 160,-                  | 11 180,-                                 |
| Mai 2027-mai2028    | 580,-                    | 180 960,-                  | 15 080,-                                 |
| Mai 2028-mai 2029   | 730,-                    | 227 760,-                  | 18 980,-                                 |
| Mai 2029- mai 2030  | 730,-                    | 227 760,-                  | 18 980,-                                 |
|                     |                          |                            |                                          |

Med denne sparingen så har vi 858 000,- + renter i mai 2030 og nok til hovedtaket. Vi må fortsette denne sparingen på 730,- til alle punktene 1-4 er ordnet.

### **Punkt 3**

#### **Tetting av alle fuger mellom betongelementer.**

Fugene mellom alle betongelementene har begynt å lekke. På siden med inngangsdørene medfører dette at underkledningen i 1 og 2 etasje blir ødelagt (se punkt 6). På terrasse siden råtner skilleveggene som står under en lekk fuge (se punkt 14). Det renner også vann ned bak kledningen på hovedbygget flere steder så fugene inn mot bygget må også tettes.

Det billigste er å fuge på nytt, men da må fugene sjekkes hvert 5te år og det er flere steder det ikke er mulig å fuge skikkelig, f.eks. under skillevegger og inntil bygget. Vi holder på å sjekke mer permanente løsninger med membran og beslag.

### **Punkt 4**

#### **Maling av all tre kledning i ca. 2035.**

Maling av all tre kledning bør skje i faste intervaller alt etter levetid på malingen. Malingen vi bruker nå har intervaller på 9-10 år. Dette bør også spares til alltid sånn at vi har pengene klar når det er tid for nytt strøk. Sparer vi i 10 år så blir dette billigere pr mnd. ca. 216,- pr. enhet.

### **Punkt 5**

#### **Tillate varmepumper og innføre regler for montering og bruk.**

Nå har alle blokkene blitt enige om at det kan monteres varmepumper om ønskelig. Hver blokk bestemmer selv om de vil tillate varmepumper, blokk A har allerede stemt for og har begynt prosessen med å lage regler for montering og bruk, blokk C og D skal først utrede muligheten for å ha ett felles anlegg på taket. Sistnevnte løsning blir ikke aktuelt for oss siden det

blir for dyrt, det betinger at alle må ha varmepumper og skal det føres igjennom leilighetene så er faren stor for å ødelegge den lille lydisoleringen vi allerede har.

Jeg foreslår derfor at vi gjør som blokk A så kan de som ønsker det montere varmepumper til seg selv etter søknad til styret og etter regler for montering som vi selv lager.

## **Punkt 6**

### **Bytte underkledning i svalganger med vedlikeholdsfrie plater**

Dette gjelder bordkledningen over inngangsdørene i første og andre etasje, samt underkledningen under første etasje nede med kiwi. Her er det vannskader der hvor fugene over har sluppet, samt i endene der været står rett på. Det er spesielt dårlig i første etasje utfor der med postkassene, her er det heller ikke fuge over så det hjelper ikke å fikse alle fugene.

Jeg foreslår derfor å bytte ut tre kledningen med vedlikeholdsfrie aluminiumsplater. Prisen må regnes opp mot å bytte tre kledning ca. hvert 15 år inkludert utgifter til elektriker for demontering og montering av lamper, samt male utgifter.

## **Punkt 7**

### **Bytte utelamper + eventuelt med dimmebryter**

Her var det snakk om at de skulle slutte å lage lyspærer som passer til våre lamper. Når / om dette skjer så må vi bytte disse, prisen i 2024 var 1000,- + moms for lampene, ca. 1300,- + moms for dimmebrytere.

## **Punkt 8**

### **Bytte til led lys i heis.**

Her gjelder det samme som med utelampene, når de slutter å lage de vi har så må vi bytte til led lamper.

## **Punkt 9**

### **Bytte ringesentral**

Flere opplever forskjellige feil med ringeklokkene nå og sist gang reparatøren var her så antydte han at vi snart må kjøpe nytt anlegg.

Kjøpe nytt anlegg er dyrt iallfall med tanke på den korte levetiden, vi har derfor fått tips fra Jæren lås om å lease. Det vi har forhørt oss om koster 200 000,- ++ i førstegangs installasjon og er med kamera og betjenes med telefon. Det vil si at du kan se hvem som ringer på og åpne ytterdøra med telefonen. Det er også mulig å få mottaker i leiligheten slik vi har nå bare med skjerm mot et tillegg.

## **Punkt 10**

### **Male begge inngangspartier og trappeoppganger**

Det er en del vannskader etter lekkasjer i vinduer, elementer og tak i oppgangen med heisen. Alt utenom det nederste vinduet er kosmetisk og blir utsatt, det nederste vinduet fikser vi selv til sommeren.

## **Punkt 11**

### **Sjekk av alle glass i rekkverk**

Her er det snakk om gummiforinger som faller av så glassene blir løse samt et knust glass i 202.

## **Punkt 12**

### **Fuger i trappe/ heis tårn**

Her har det vært en del lekkasjer særlig rundt vinduene. Vi fuget dette i desember 2024 og det skal sjekkes hvert 5te år. Da skal det passe å få dette sjekket i 2030, 35, 40 osv.

## **Punkt 13**

### **Bord kledning endevegg over Kiwi**

Denne veggen er dyr å vedlikeholde, når kledningen engang må byttes så vurder om det svarer seg og er mulig å bytte kledningen med vedlikeholdsfrie plater. Foreløpig bytter vi råtne planker i forbindelse med maling hvert 10ende år. Sjekk også hva som hører til oss og prøv å få til en delingsbrøk med selskapet som eier butikkene.

## **Punkt 14**

### **Skillevegger mellom terrasser**

Her har veggene begynt å råtne innvendig pga. fugene som lekker over og siden endebord står rett i dryppnesen i 1 etasje. Det er i første etasje dette er verst, og spesielt mellom 101 og 102, og 102 og 103.

Her er det vanskelig å komme opp med en god løsning uten å rive en vegg først, men i det minste bør ny vegg bygges i trykkimpregnert med tjærepapp mot betong og beslag i enden istedenfor tre. Når første vegg blir bygget opp på nytt så be tømreren dokumentere løsningen med bilder og beskrivelser så vi kan videreføre denne til resten av veggene etter hvert.

## **Punkt 15**

### **Energi klasser**

Foreløpig er energi klassen vår D, denne klassen går ut i 2032. Hva dette betyr av eventuelle tiltak eller straffer hvis vi bryter dette er umulig å finne ut av på nåværende tidspunkt. Det eneste jeg har funnet ut er at de som installerer varmepumper går opp minst en klasse. Dette bør følges med på når 2032 nærmer seg.

## **Punkt 16**

### **Brannalarm**

I slutten av 2027 skal 2G nettet legges ned, før den tid må vi finne en annen løsning. Kanskje et annet system der vi slipper å betale 10 000,- ved falsk alarm.

## Fremtidig vedlikehold

**1. Legging av ny takpapp på hovedtak i år 2030.**

**Prisen i 2024 var ca. 700 000,- + 5% x 5 år er ca. 875 000,-  
/ 60mnd. = 14 583,- pr mnd. I tillegg kommer eventuelt nye beslag.**

**2. Ny takpapp under terrasse utenfor 308 i år 2032-2033**

**3. Tetting av alle fuger mellom betongelementer**

**4. Maling av all tre kledning i år 2035.**

**a. Prisen i 2024 var ca. 450 000,- + 5% x 10 år er ca. 675 000,-  
/120 mnd.=5 625,- pr mnd.**

5. Tillate varmepumper og innføre regler for montering og bruk.

6. Bytte underkledning i svalganger med vedlikeholdsfrie plater

7. Bytte utelamper + eventuelt med dimmebrytere

8. Bytte til led-lys i heis

9. Bytte ringesentral

10. Male begge inngangspartier og trappeoppganger

11. Sjekk av alle glass i rekkverk

12. Fuger i trappe/ heis tårn

13. Bord kledning endevegg over Kiwi

14. Skillevegger mellom terrasser

15. Energi klasser

16. Brannalarm

## Utgifter

| Navn              | Beløp pr år      | Pr. mnd.        |
|-------------------|------------------|-----------------|
| SG-fellesutgifter | <b>156 000,-</b> | 13 000,-        |
| Kommunale avg.    | <b>142 251,-</b> | 11 855,-        |
| Forsikring        | <b>43552,-</b>   | 3 630,-         |
| Styrehonorar      | <b>45 000,-</b>  | 3 750,-         |
| Bork              | <b>46 008,-</b>  | 3 834,-         |
| Gangvask          | <b>44 448,-</b>  | 3 704,-         |
| Strøm             | <b>30 888,-</b>  | 2 574,-         |
| Gjesteparkering   | <b>28 080,-</b>  | 2 340,-         |
| Heiskontroll      | <b>15 370,-</b>  | 1 264,-         |
| Årskontroll tak   | <b>8 000,-</b>   | 667,-           |
| Revisor           | <b>6 375,-</b>   | 531,-           |
| Heis sg3          | <b>6 000,-</b>   | 500,-           |
| Fasadevask        | <b>20 000,-</b>  | 1 667,-         |
| Glassvask         | <b>10 000,-</b>  | 833,-           |
| <b>Sum total</b>  | <b>601 788,-</b> | <b>50 149,-</b> |
| <b>Inntekter</b>  | <b>624 000,-</b> | <b>52 000,-</b> |
| <b>Overskudd</b>  | <b>22 212,-</b>  | <b>1 851,-</b>  |

Noen av disse tallene er omtrentlige siden de kan variere fra gang til gang, og noen prisøkninger kommer ikke før i mai/juni.

Som dere ser har forsikringen økt med 18%, Bork med 20%, gjesteparkeringen med 80% + vi har en ny utgift for bruk av tilkomst til parkerings anlegg gjennom Sg3.

## Sameiet Sentrumsgården II

Protokoll for ordinært årsmøte 09.04.2025

7 av 26 mulige stemmegivere var representert.  
7 deltok fysisk

### Sak 1: Konstituering

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Bork Trude Gustavsen velges til møteleder. Jan Helge Stjern signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 2: Regnskap

Inntekter: NNN (mot budsjett NNN)

Utgifter: NNN (mot budsjett NNN)

Resultat: NNN (mot budsjett NNN)

les vedlegg ang reknskap

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 4: Forslag

Kommet inn et forslag fra Terje Fjermestad ang sparing , les vedlegg

**Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

**Mot:** 0 stemmer

**Sak 6: Aircondition**

Vi vil at beboere skal få lov å bestille aircondition / varmepumper til leilighetene, dette vil beboere måtte betale for selv, og ute delen må bråke minst mulig. Varmepumper skal monteres og inneha spesifikasjoner i henhold til standard satt av styret. De som ønsker å montere varmepumpe / aircondition må først søke godkjenning hos styret. Søknaden skal inneholde spesifikasjoner og plan for montering. Ingen må starte montering før de har fått godkjenning fra styret.

**For - Enstemmig vedtatt**

Anbefaler

**Mot:** 0 stemmer

**Sak 5: Styrehonorar**

Dette året blir fordeling dette

Jan Helge Stjern 20.000 + 10.000 for styreleder felles  
Terje Fjermestad 15,000  
Runar Storlid 10,000

**Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 55,000

**Mot:** 0 stemmer

### Sak 3: Personvalg

styret 2025

Jan Helge Stjern styreleder (ikke på valg)

Terje Fjermestad styremedlem (på valg)

Runar Storlid styremedlem (på valg)

#### **Styreleder (2 år)**

Ingen kandidater stilte til vervet.

#### **Styremedlem (2 år)**

Ådne Haugstad **enstemmig valgt**

#### **Varamedlem (1 år)**

Runar Storlid **enstemmig valgt**

#### **Styremedlem (1 år)**

Terje Fjermestad **enstemmig valgt**

## Ordinært årsmøte 09.04.2025 protokoll.pdf

Navn

**Gustavsen, Trude**

Dato

**2025-04-10**

Navn

**Stjern, Jan Helge**

Dato

**2025-04-10**

Identifikasjon

 Gustavsen, Trude

Identifikasjon

 Stjern, Jan Helge



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

# Nabolagsprofil

K.K. Kleppes veg 4 - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Solavegen<br>Linje X44, 52, N94   | 1 min<br>0.1 km   |
| Klepp stasjon<br>Linje L5         | 7 min<br>4.2 km   |
| Stavanger Sola                    | 23 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 26 min<br>24.6 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Kleppe skule (1-7 kl.)<br>455 elever, 30 klasser        | 9 min<br>0.7 km  |
| Kleppelunden skule (1-7 kl.)<br>275 elever, 18 klasser  | 13 min<br>1.1 km |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)<br>321 elever, 25 klasser | 11 min<br>1 km   |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever               | 6 min<br>4 km    |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser      | 13 min<br>5.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Klepp Energi Parkering                 | 3 min  |
| Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk... | 11 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

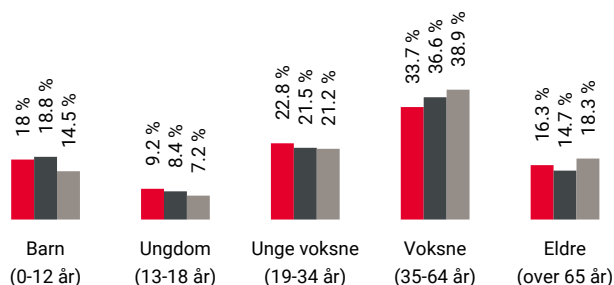
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år)<br>88 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Lyngmarka barnehage (1-5 år)<br>91 barn     | 9 min<br>0.8 km |
| Myrsnibå barnehage (1-5 år)                 | 13 min          |

## Dagligvare

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Klepp<br>PostNord                    | 1 min<br>0.1 km |
| Coop Extra Kleppekrossen<br>Post i butikk | 2 min<br>0.2 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

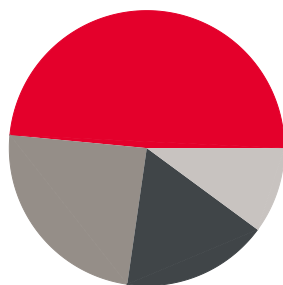
⚽ Jærhagen - Sandvolleballbane 4 min ⚶  
Sandvolleyball 0.3 km

⚽ Klepp fotball 5 min ⚶  
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km

🚴 MOVA Klepp 7 min ⚶

🚴 Robust Trening Bryne 11 min 🚗

## Boligmasse



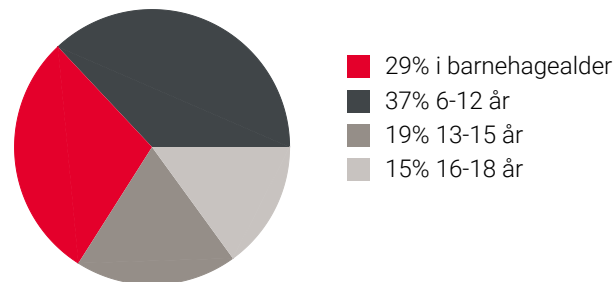
■ 48% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 24% blokk  
■ 10% annet

## Varer/Tjenester

📦 Jærhagen 6 min ⚶

📦 Klepp apotek 1 min ⚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

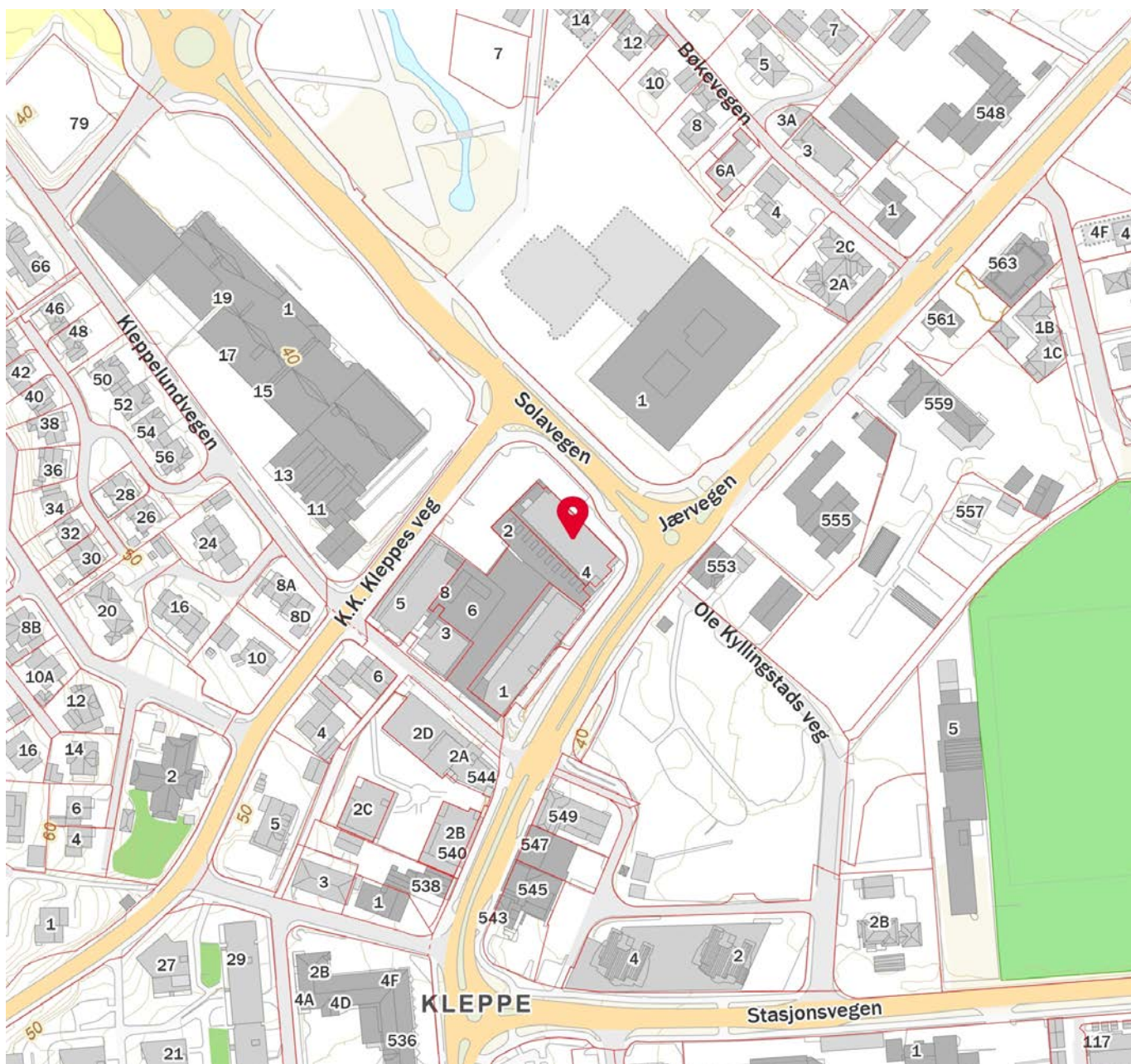
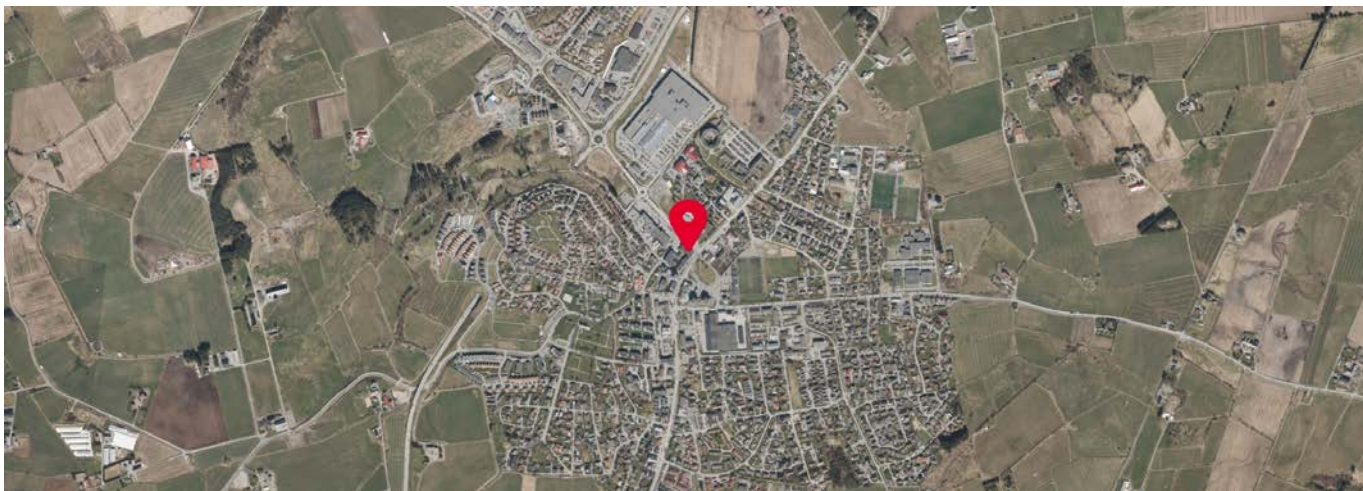


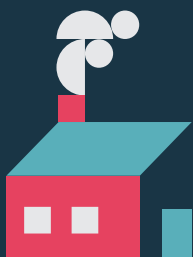
0% 46%

■ Kleppevarden  
■ Kleppe/Verdalen  
■ Norge

## Sivilstand

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





### Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



### Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



### Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

## Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



### Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



### Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



## 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** K.K. Kleppes veg 4  
4350 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anne Kristine Undheim

**Telefon:** 482 54 277  
**E-post:** anne.kristine.undheim@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