



aktiv.

Skulevegen 25, H0101, 4350 KLEPPE

**Klepp sentrum - Leilighet i  
første etasje - 1 soverom  
Parkering i lukket anlegg**





Eiendomsmegler MNEF

## Britt Fagerland

**Mobil** 959 21 585

**E-post** britt.fagerland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 450 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 028,-  
**Selger:** Razma Fakhryad  
Dur Mohammad Hashimi

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 50/66 kvm  
**Tomtstr.:** 7051.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 131  
**Snr.** 70  
**Oppdragsnr.:** 1403240386

# Praktisk og sentralt beliggende leilighet. Enkel tilgang til alt som trengs i hverdagen.

Vi har gleden av å presentere en leilighet i Skulevegen 25. Leiligheten ligger svært sentralt, men skjermet til i et populært område midt i Klepp sentrum. Like ved busstasjon, bank, lege, butikk og gangavstand til Jærhagen.

Leiligheten inneholder:

1. etasje: Entre/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Hagestue. Bod på terrasse og innendørs i 1. etg.  
Parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

Velkommen til visning! Husk påmelding.





# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	33
Tilstandsrapport .....	38
Nabolagsprofil .....	134
Budskjema .....	145



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - b: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 66 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entre/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom

BRA-b: 16 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7051.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Skulevegen 25 har en attraktiv beliggenhet på Klepp. Leiligheten ligger sentralt, men skjermet til i et populært område.

Klepp legesenter er lett tilgjengelig i naboblokka (Skulevegen 7). Ca. 100 meter unna ligger dagligvarebutikken Rema 1000, bank, tannlege, frisør, gjenbruksbutikk og Klepp kirke.

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

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



togstasjon er Klepp stasjon, ca. 4 minutters kjøretur fra leiligheten.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området

### **Offentlig kommunikasjon**

Like ved busstasjon i Klepp sentrum

### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Etasje skillet i stedstøpt betong/betongelement.

Flatt tak antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstands anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet til normal brukslitasje.

### **Innhold**

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

Parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Noe slitasje/tørke sprekker i overflate terrassebord synlig ytre synlig del.

Platting/terreng er montert nær yttervegg dette medfører større fuktbelastning på treverket/yttervegg .

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget.



Platting tildekket med filtduk, samt mye innbo på befaringsdagen, manglende tilkomst for kontroll.

Anbefalte tiltak:

Det må foretas nærmere kontroll av terrasse ved tilgang.

Rengjøring og overflatebehandling terrasse platting må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

- Ytterdører henger og behøver mindre justering.

-Kondensering i enkelte vinduskarmer og terrasse, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer 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 ytterdører.

Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Parkett overflater fremstår noe slitt, påregnelig med oppgradering på sikt.

Enkelte mindre riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Det er ikke montert dampetting underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin/kum, registrert

begynnende svelling på underside benkeplate.

- Skade i benkeplate.

- Enkelte fronter må påregnes justert.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Justere fronter.

Forsegle skade i benkeplate.

Montere dampetting.

Elektrisk

Oppsummering:

Anlegget er fra antatt byggeår. Sikringsskap er plassert i entre.

Merknad:

-Samsvarserklæring er ikke 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 eltilsyn) 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Ventilasjon

Oppsummering:

Balansert ventilasjon fra byggeåret, sentral avtrekksvifte på kjøkken ble opplyst skiftet i 2024.

Registrert kondensering i vindu/ytterdør, samt i fordeler skap for vann på befaringsdagen, dette tyder på

feil innmåling anlegget, og eller feil bruk av huseier.

Anbefaler jevnlig service av anlegget, rengjøring av kanaler og skifte av filter for å

opprettholde kapasitet  
og levetid.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen.

Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran.

Tette omliggende avløpsrør under vask.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Løs festet dusjstang.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Ellers ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Feste dusjstang for å hindre fuktskader.

Oppsummering av fukt:

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot servant.

Anbefalte tiltak fukt:

Nærmere kontroll av vegg ved utbedring av skadet fliser.

Innvendige dører

Oppsummering:

Merknader:

- Skyvedører er strie å betjene, dør til våtrom henger og tar i karm.

- Svelling i nedre del av dør til våtrom.

Merknader kan tilbakeføres til ventilering.

Anbefalte tiltak:

Behandlet dør til bad, justere dører generelt.

Forhold som har fått TG3:



Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Overflater generelt fremstår i normal stand iht. alder.

**Merknader:**

- "Bom", manglende heft av fliselim under enkelte fliser på gulv i dusjsonen.

- Sprekk i hjørneflis, samt flis ved innfesting av dør i dusjsonen.

- Riss/soppdannelser i silliokonfuge i overgang gulv/vegg i dusj.

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:**

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Skifte skadet fliser i dusjsonen.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV inkludert i fellesutgifter, internett opprettes av eierne selv. Tilknyttet Klepp bredbånd.

### **Parkering**

1 parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

### **Forsikringsselskap**

Eika forsikring

### **Polisenummer**

7047242 eller 7002659

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektriske panelovner.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 390 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 6 082

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 6 082,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn og avløp. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 2 812,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 3 270,-.

### **Formuesverdi primær**

Kr 706 098

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 683 171

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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**

50/5723

**Felleskostnader inkluderer**

Kr 2 028,- pr. måned inkluderer. Kostnadene er fordelt som følger: Strøm fellesareal, forsikring bygg, kommunale avgifter, forretningsfører, styrehonorar, drift/vedlikehold, Tv og renhold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 028

**Andel fellesformue**

Kr 6 114

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Apeloen

**Organisasjonsnummer**

913985281

**Om sameiet**

Sameiet består av 5 blokker og 78 leiligheter.  
Mulighet for el-bil lading i sameiet.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene



vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bork AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 131, seksjonsnummer 70 i Klepp kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1120/1/131/70:

22.12.1943 - Dokumentnr: 3602 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1943 - Dokumentnr: 3602 - Erklæring/avtale

Forpliktelse m.h.t. byggevedtekter.

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4063 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4063 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4064 - Erklæring/avtale

Avståelse av gategrunn.

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1950 - Dokumentnr: 4064 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1986 - Dokumentnr: 7400 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2014 - Dokumentnr: 517341 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 70

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/5723

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.11.2015

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

12.11.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Tilhører Framhaldskulen felt B3 og B4, Vedtaksdato: 10.12.07 og Kommuneplan for perioden 2022-2033.

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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



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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

60 990 (Omkostninger totalt)

71 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 450 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 461 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 464 190 (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 60 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørsvederlag kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale . Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Britt Fagerland  
Eiendomsmegler MNEF  
britt.fagerland@aktiv.no  
Tlf: 959 21 585

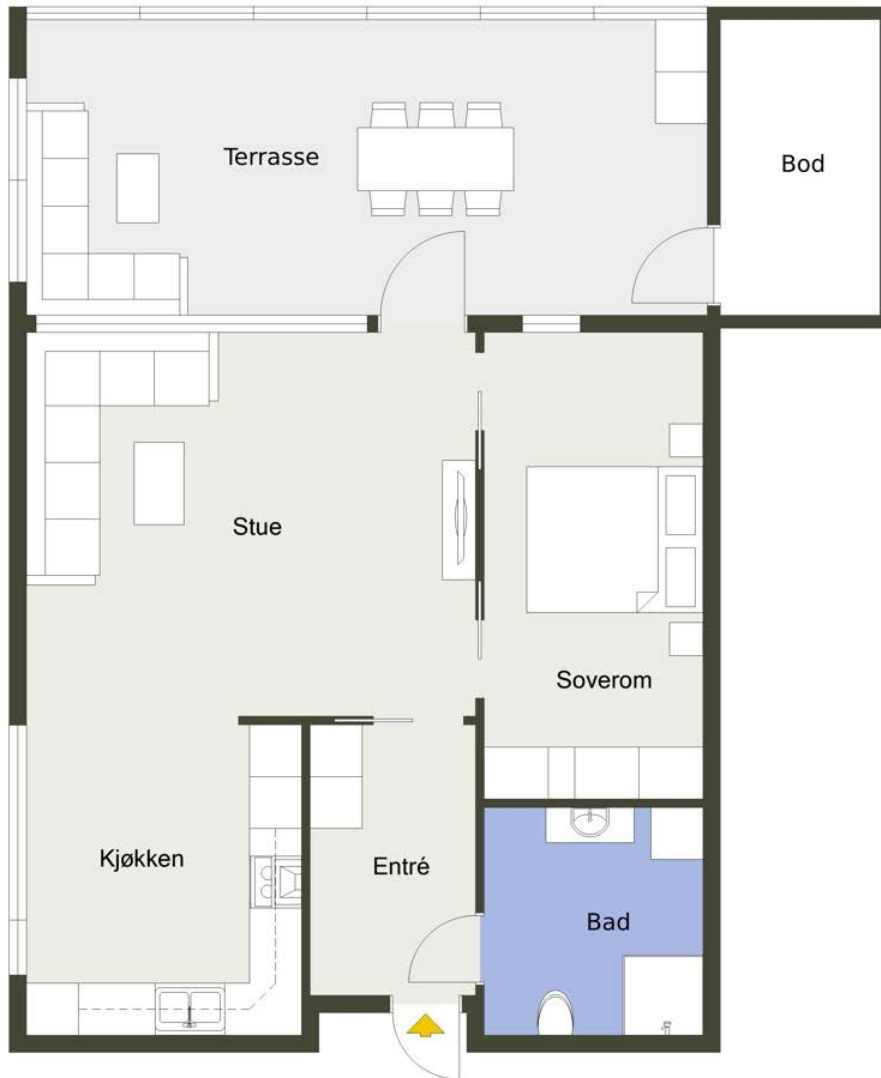
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

14.11.2024



## Skulevegen 25



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



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

Velkommen inn!

Leiligheten inneholder:

1. etasje:

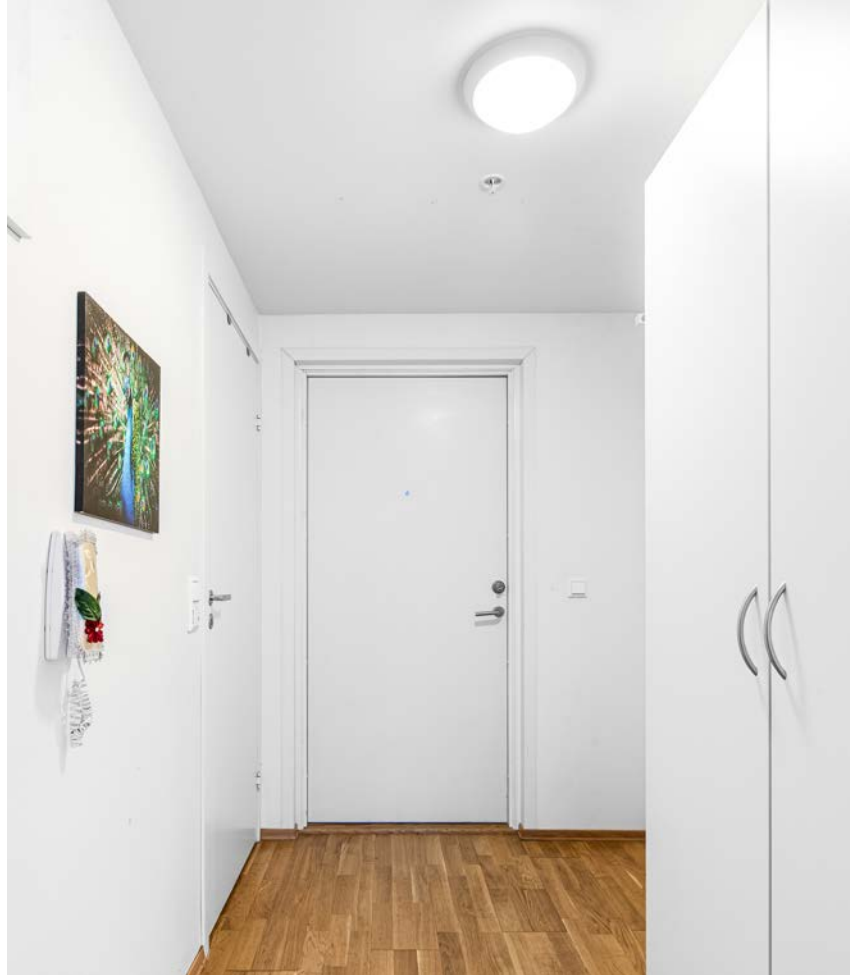
Entre/gang, stue/kjøkken,  
soverom og bad/vaskerom.

Hagestue. 2 boder

Parkeringsplass med

el-billader i

felles garasjeanlegg.















Kjekkenet



















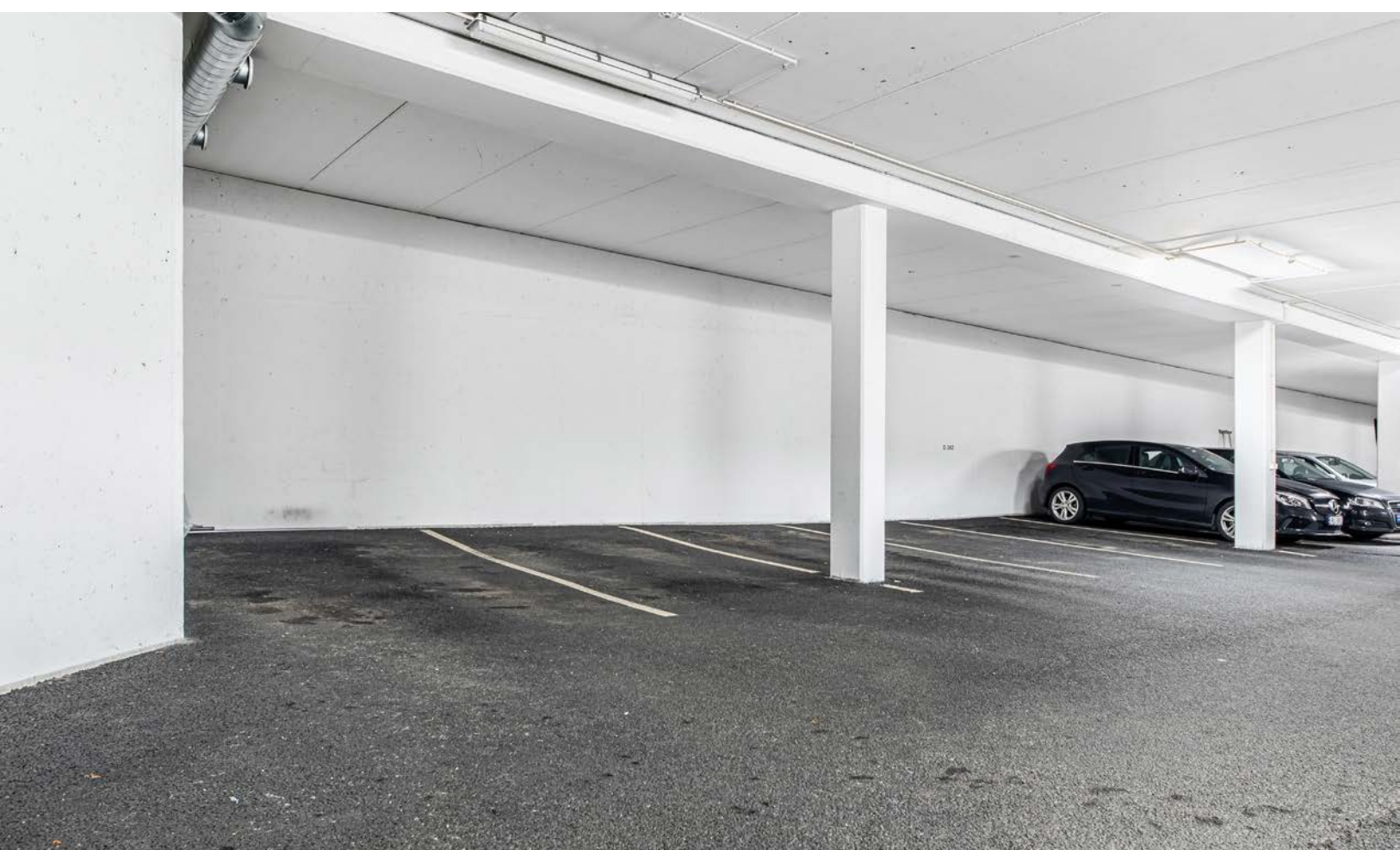
Soverommet



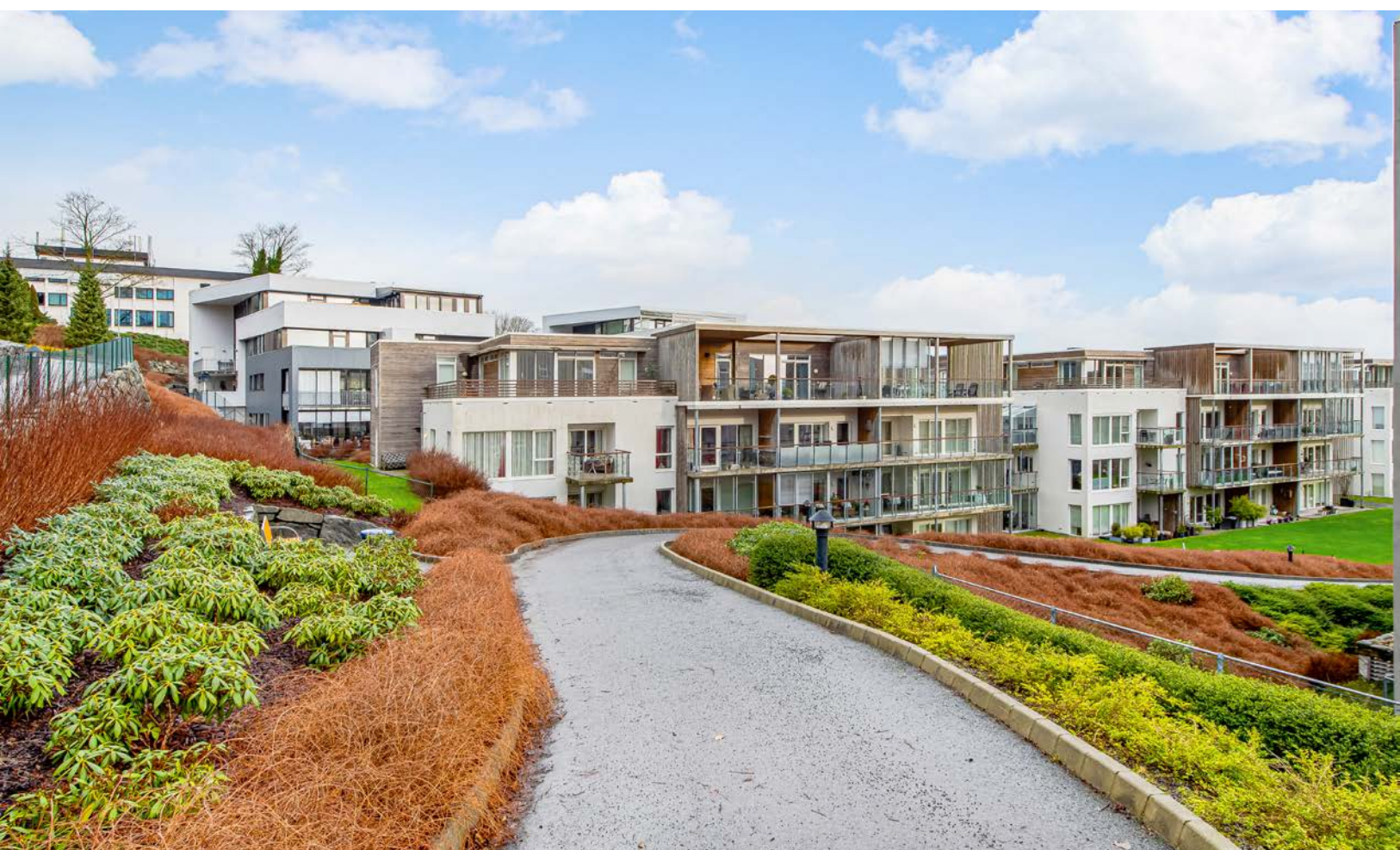














# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240386	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Dur Mohammad Hashimi	Razma Fakhryad
<b>Gateadresse</b>	
Skulevegen 25, H0101	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLEPPE	4350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7047242

Document reference: 1403240386

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet kjøkkenvifte i august 2024

Arbeid utført av

Systemair

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Montert på vår parkeringsplass i garasjeanlegg

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
- 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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dur Mohammad Hashimi	a0f1cbe819524376e5353a4 1ca7f3e57da279804	10.11.2024 17:43:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Razma Fakhryad	0c0683a4e9582fd0d4ec85 7fd5f19eb9ff060792	08.11.2024 08:29:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240386

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Skulevegen 25

## 4350 KLEPPE

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

BRA: 50 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 66 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 50 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 131 SNR: 70

Kåre Vatland  
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO  
902 97 450

Skulevegen 25  
4350 Kleppe



# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/24965>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG3

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Overflater generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

- "Bom", manglende heft av fliselim under enkelte fliser på gulv i dusjonen.
- Sprekk i hjørneflis, samt flis ved innfesting av dør i dusjonen.
- Riss/soppdannelse i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusj.

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

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Skifte skadet fliser i dusjonen.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Noe slitasje/tørke sprekker i overflate terrassebord synlig ytre synlig del.

Platting/terreng er montert nær yttervegg dette medfører større fuktbelastning på treverket/yttervegg .

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget.

Platting tildekket med filtduk, samt mye innbo på befaringsdagen, manglende tilkomst for kontroll.

##### Anbefalte tiltak

Det må foretas nærmere kontroll av terrasse ved tilgang.

Rengjøring og overflatebehandling terrasse platting må påregnes.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

- Ytterdører henger og behøver mindre justering.

-Kondensering i enkelte vinduskarmen og terrasse, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer 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 ytterdører.  
Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Parkett overflater fremstår noe slitt, påregnelig med oppgradering på sikt.  
Enkelte mindre riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.  
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Det er ikke montert dampetting underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin/kum, registrert begynnende svelling på underside benkeplate.
- Skade i benkeplate.
- Enkelte fronter må påregnes justert.

Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etterstrammes 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.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justere fronter.  
Forsøgle skade i benkeplate.  
Montere dampetting.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Anlegget er fra antatt byggeår. Sikringsskap er plassert i entre.

Merknad:

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

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Balansert ventilasjon fra byggeåret, sentral avtrekksvifte på kjøkken ble opplyst skiftet i 2024.

Registrert kondensering i vindu/ytterdør, samt i fordeler skap for vann på befaringsdagen, dette tyder på feil innmåling anlegget, og eller feil bruk av huseier.

Anbefaler jevnlig service av anlegget, rengjøring av kanaler og skifte av filter for å opprettholde kapasitet og levetid.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen.

Det er ikke tilstrekkelig tettete omliggende avløp under servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran.

Tette omliggende avløpsrør under vask.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Løs festet dusjstang.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Ellers ingen spesielle merknader registrert.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste dusjstang for å hindre fuktskader.

### Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot servant.

### Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av vegg ved utbedring av skadet fliser.

---

## Øvrig: Innvendige dører

### Oppsummering

Merknader:

- Skyvedører er strie å betjene, dør til våtrom henger og tar i karm.

- Svelling i nedre del av dør til våtrom.

Merknader kan tilbakeføres til ventilerings.

### Anbefalte tiltak

Behandlet dør til bad, justere dører generelt.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
8.11.2024

Rapportdato  
13.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Razma Fakhryad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



#### Om bygnings sakkyndig:

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, taktekking, 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 NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: Skulevegen 25, 4350 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 131 Festenr:  
Seksjonsnr: 70 Andelsnr: Leilighetsnr: 101

Byggeår: 2014 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegg i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med sementplater og stående trepaneler.

Etasje skillett i stedstøpt betong/betongelement.  
Flatt tak antatt teknet med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.  
Registrerte tilstands anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet til normal brukslitasje.

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

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entre/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>		

### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	50	0	16	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>66</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre avvik kan forekomme.

Det medfølger utvendig bod ved terrasse, samt bod i felles anlegg i 1. etasje, ingen tilgang på befaringsdagen.

Innglasset terrasse - 16,40 m<sup>2</sup> - TBA



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Noe slitasje/tørke sprekker i overflate terrassebord synlig ytre synlig del. Platting/terreng er montert nær yttervegg dette medfører større fuktbelastning på treverket/yttervegg . Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget. Platting tildekket med filtduk, samt mye innbo på befaringsdagen, manglende tilkomst for kontroll.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må foretas nærmere kontroll av terrasse ved tilgang. Rengjøring og overflatebehandling terrasse platting må påregnes.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre, 3 lags glass, utvendig beslått med aluminiums beslag.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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 vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

- Ytterdører henger og behøver mindre justering.

-Kondensering i enkelte vinduskarmer og terrasse, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer 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 ytterdører.

Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det ca mm avvik på total planhet gulv i stue.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-2**

Parkett overflater fremstår noe slitt, påregnelig med oppgradering på sikt.

Enkelte mindre riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Det er ikke montert dampetting underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin/kum, registrert begynnende svelling på underside benkeplate.
- Skade i benkeplate.
- Enkelte fronter må påregnes justert.

Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etterstrammes 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.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Justere fronter.

Forsøgle skade i benkeplate.

Montere dampetting.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekksvifte skiftet 2024.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

**6.5 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

**6.6 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.  Merknad:</p> <p>Ledningsnett  Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

## 6.7 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

Vannrør antatt fra byggeår.

Merknad:

-Kondensering på vannrør i fordelerskap for vann, kan settes i sammenheng med mangelfull bruk av ventilasjon.

Tiltak: Kontroll/utbedring av ventilasjon.

Ellers ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Anlegget er fra antatt byggeår. Sikringsskap er plassert i entre.

Merknad:

-Samsvarserklæring er ikke 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at avtrekksvifte på kjøkken ble skiftet i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Balansert ventilasjon fra byggeåret, sentral avtrekksvifte på kjøkken ble opplyst skiftet i 2024. Registrert kondensering i vindu/ytterdør, samt i fordeler skap for vann på befaringsdagen, dette tyder på feil innmåling anlegget, og eller feil bruk av huseier. Anbefaler jevnlig service av anlegget, rengjøring av kanaler og skifte av filter for å opprettholde kapasitet og levetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg.</p> <p>Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnisje, vann uttak for vaskemaskin, servant i innredning, vannmåler, stoppekran, og fordeler skap vann.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Ca 26 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen.</p> <p>Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpesluk.</p> <p>Ca 7-15 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.</p> <p>Vann renne tilfredsstillende til sluk ved spyling, men med noe mindre vannansamling omliggende slukrist.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
<p>Overflater generelt fremstår i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Bom", manglende heft av fliselim under enkelte fliser på gulv i dusjsone.</li> <li>- Sprekk i hjørneflis, samt flis ved innfesting av dør i dusjsone.</li> <li>- Riss/soppdannelse i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusj.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.</p> <p>Skifte skadet fliser i dusjsone.</p>	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>10 000 - 50 000</b>
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
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?	Ja
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 er ikke synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen.  
Det er ikke tilstrekkelig tettet omliggende avløp under servant.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran.  
Tette omliggende avløpsrør under vask.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnise, vann uttak for vaskemaskin, servant i innredning, vannmåler, stoppekran, og fordeler skap vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Løs festet dusjstang.  
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste dusjstang for å hindre fuktskader.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk fra byggeåret.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### 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-2</b>
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot servant.	
<b>Anbefalte tiltak fukt</b>	
Nærmere kontroll av vegg ved utbedring av skadet fliser.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Våtrom er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, dokumentasjon er ikke fremvist.	

## 6.11 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Merknader: - Skyvedører er strie å betjene, dør til våtrom henger og tar i karm. - Svelling i nedre del av dør til våtrom. Merknader kan tilbakeføres til ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Behandlet dør til bad, justere dører generelt.	

## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

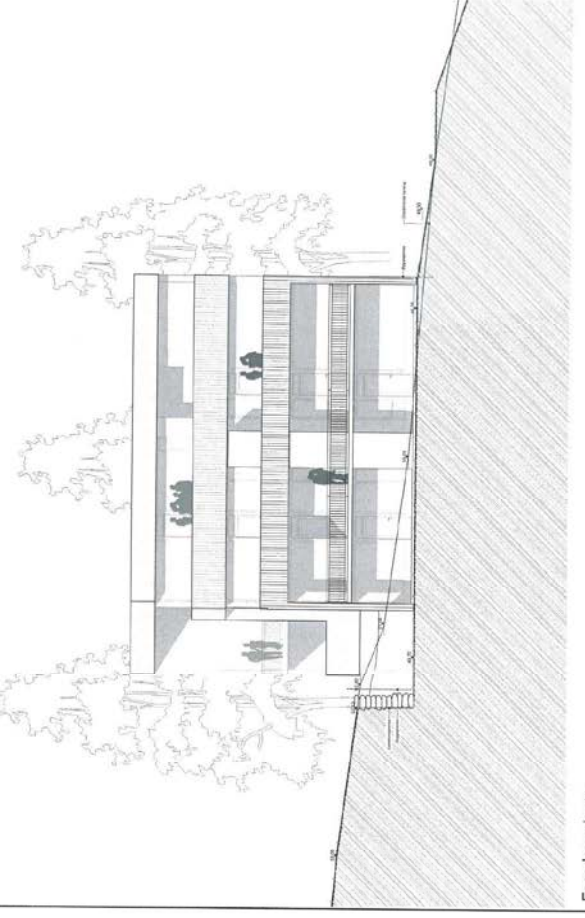
Ikke relevant



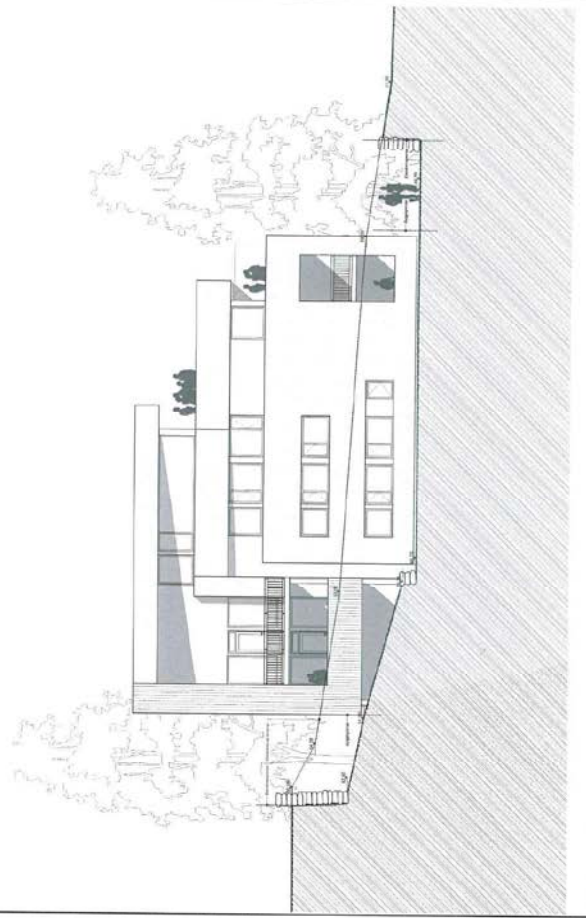
KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 20 JUL 2012



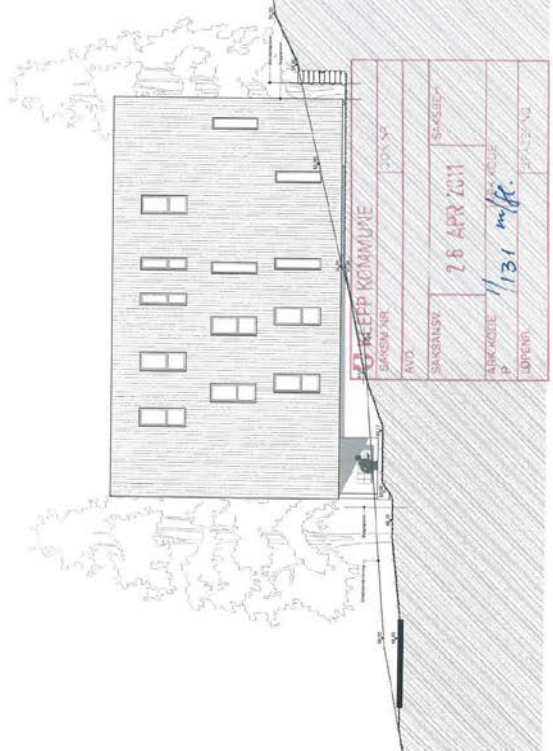
Fasade mot øst



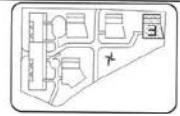
Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot nord



E-bygg Fasadør	
Prosjekt	Kyrkebakken
Prosjektleder	Klepp kommune
Bygghet	86-259
Bygghet nr.	1-100
Bygghet nr.	100
Bygghet nr.	100
Bygghet nr.	100
Bygghet nr.	100

KLEPP KOMMUNE  
 SAKSNUMMER: 28 APR 2011  
 AVD. PLANLÆGGERI  
 SAKSBEHANDLER: [Signature]  
 131 m<sup>2</sup>

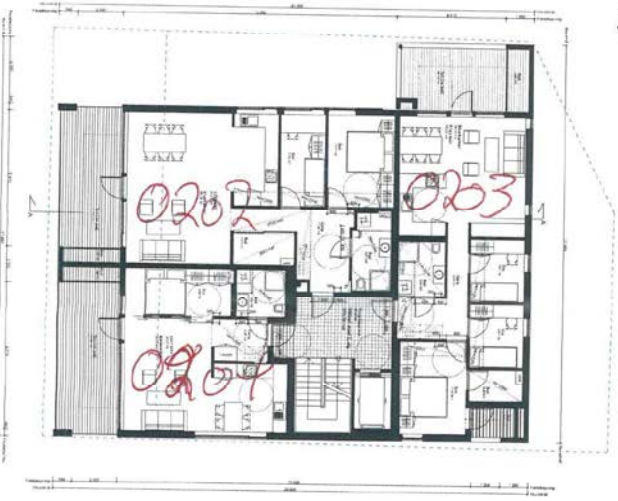
4. etasje



1. etasje



2. etasje



3. etasje



KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
20 JUL. 2012

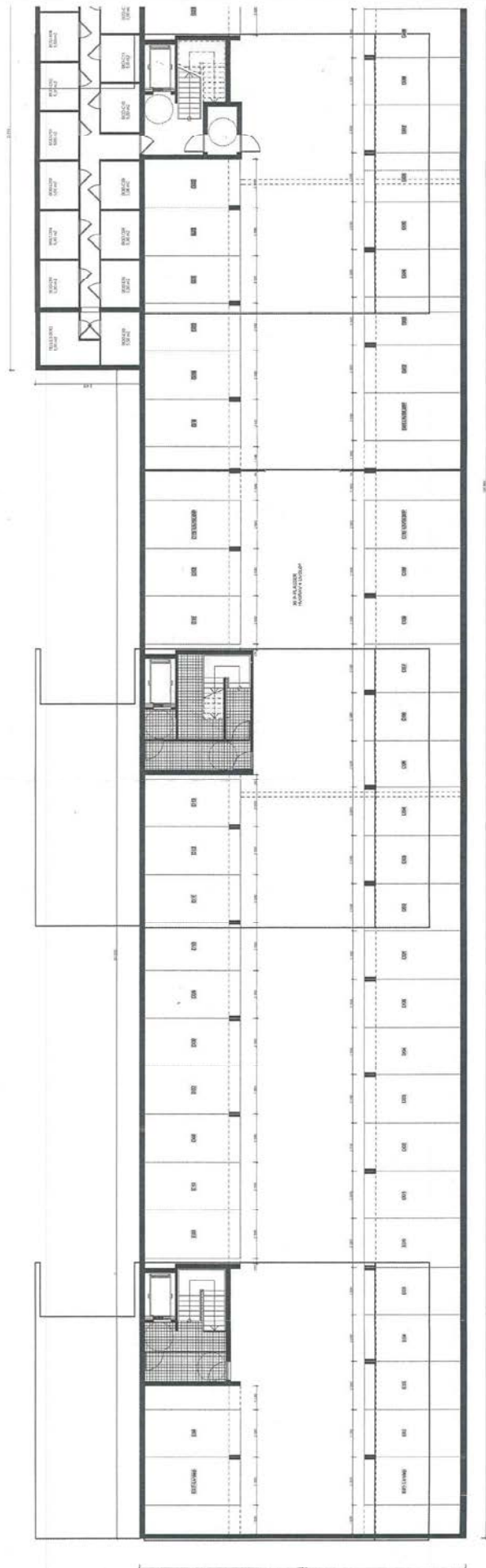
25

E09

PROSJEKT	BYGG
Kyrkjebekken	
Klepp kommune	
Prosjekt nr.	96-259
Arkitektfirma	A20-07(-)
Bygging	07.11.09
E-bygg, Plan 1-4 etasje	

**ramp**

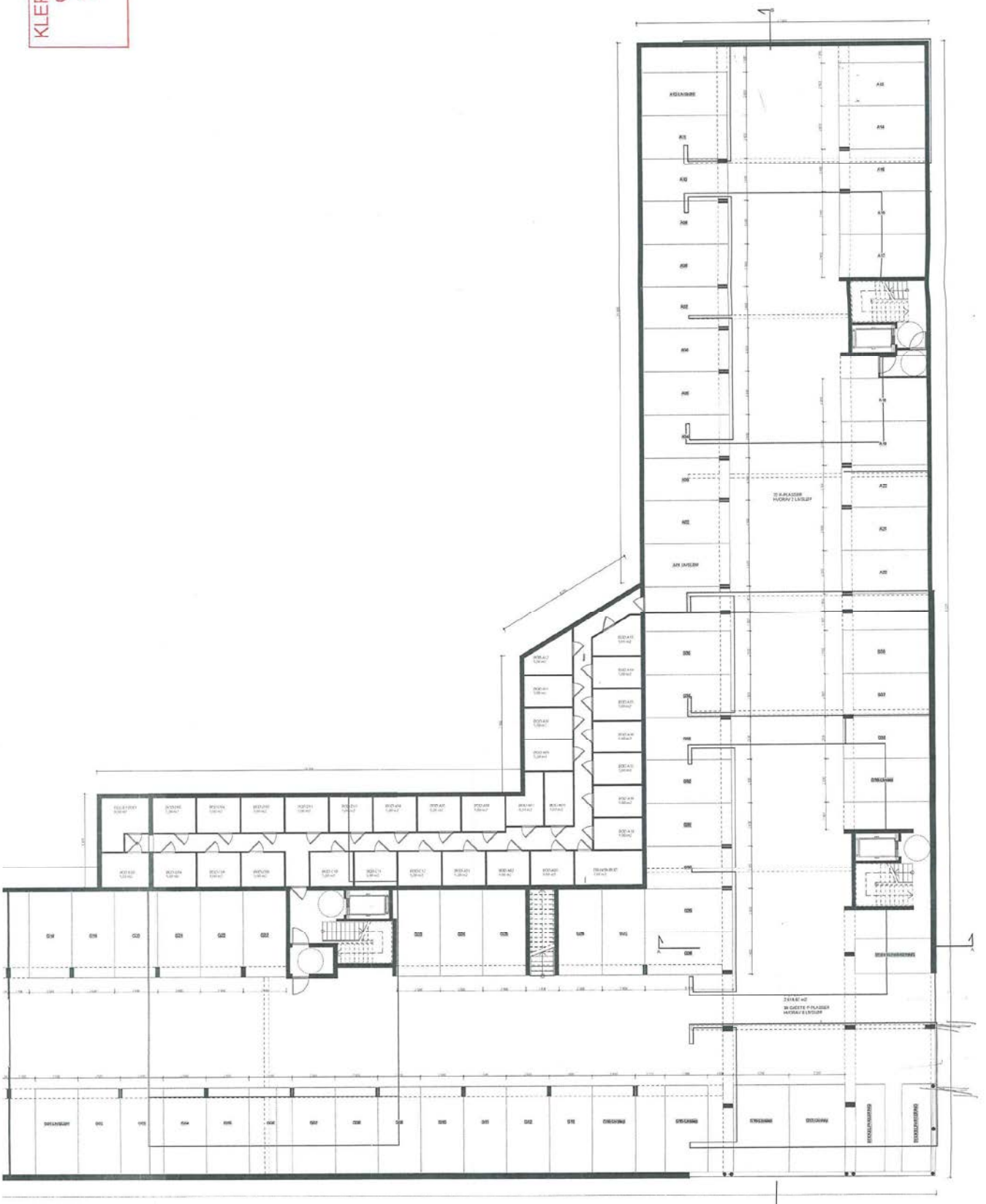
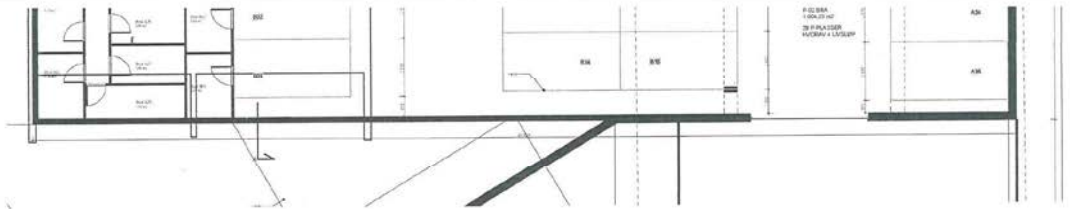
KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
20 JUL 2012



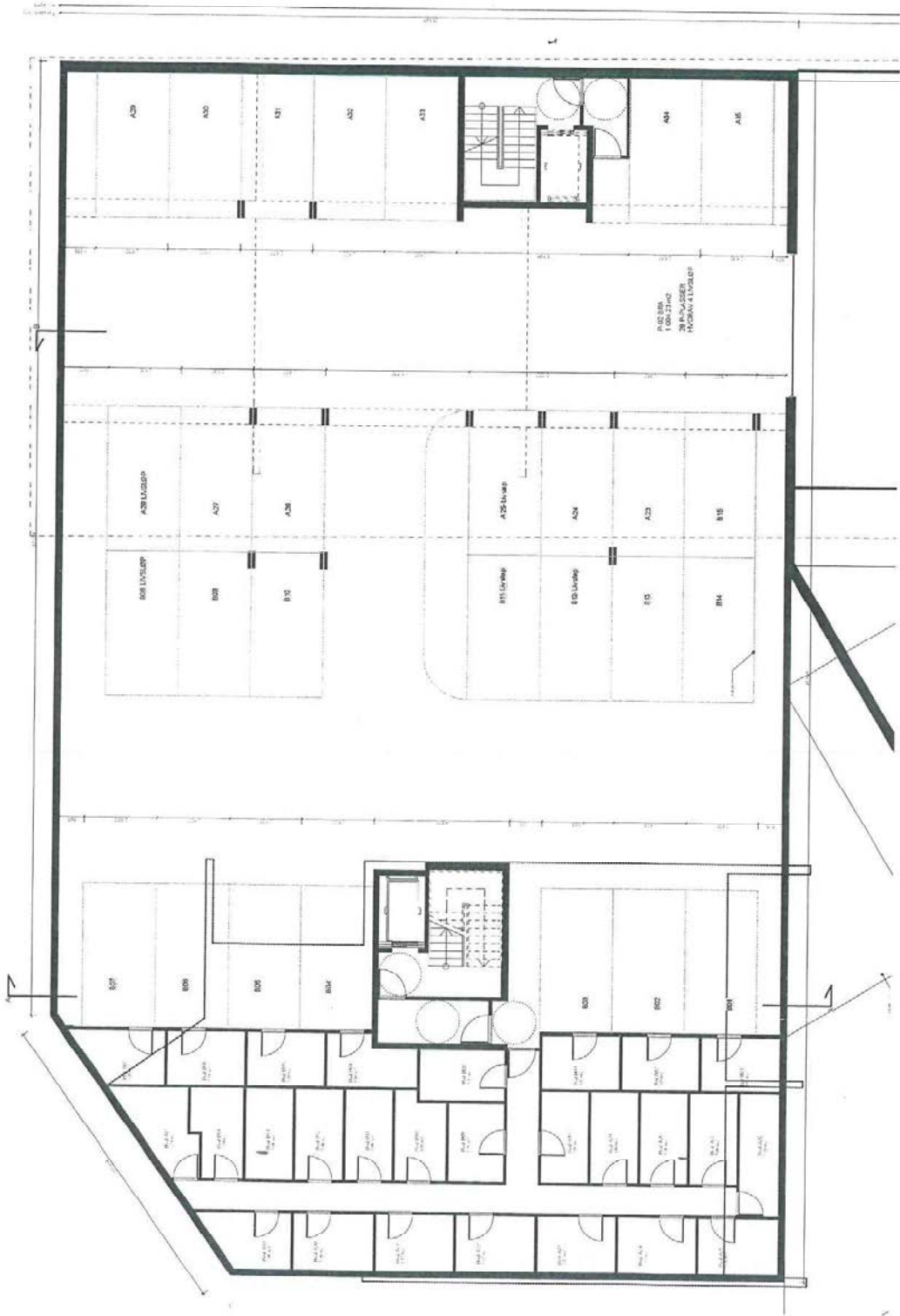
Parkering P01 og P02



KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 20 JUL 2012







**KLEPP KOMMUNE**  
**GODKJENT**  
**2 0 JUL 2012**





Ramp AS  
Ryfylkegata 22

4014 STAVANGER

Saksnr  
11/676-35

Løpenr  
28567/15

Arkivkode  
GNR 01/0131

Avd/Sek/Saksh  
LU/LU/RR

Dykkar ref

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

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

### **Gjelder:**

*Byggested:*

*Skulevegen 19, 21, 23, 25, 27 og 29, 4352 KLEPPE*

*Tiltakshaver:*

*Klepplus as*

*Ansvarlig søker:*

*Ramp AS*

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

### **Vedtak:**

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

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

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

Klepp kommune, 12.11.2015

Ragnar Rydning  
bygningssjef

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

### **Kopi til:**

Klepplus as, Welhavens vei 4, 4319 SANDNES

SV Betong AS, Dreierveien 25, 4321 SANDNES

Folkeregisteret

Rogaland brann og redning IKS







## Melding til tinglysing

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



Rett kopi bekrefte  
Liv Eirin Olsrud

Løpenummer for forretning: 601605258  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn  
864969682 KLEPP KOMMUNE

Adresse  
Postboks 25, 4358 KLEPPE

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. Navn  
959832676 KLUGE ADVOKATFIRMA DA

Bruksenhet Adresse  
Postboks 277, 4066 STAVANGER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr.	Gnr.	Bnr.
1120	1	131

### Nye seksjoner

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
1120	1	131	0	1	72 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	2	51 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	3	51 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	4	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	5	72 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	6	63 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	7	63 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	8	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	9	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	10	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	11	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	12	72 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	13	62 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	14	62 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	15	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	16	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	17	62 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	18	62 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	19	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 517341 Tinglyst: 24.06.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
1120	1	131	0	20	72 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	21	63 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	22	64 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	23	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	24	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	25	62 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	26	62 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	27	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	28	153 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	29	125 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	30	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	31	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	32	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	33	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	34	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	35	94 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	36	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	37	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	38	94 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	39	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	40	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	41	94 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	42	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	43	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	44	94 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	45	130 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	46	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	47	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	48	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	49	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	50	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	51	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	52	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei

16.06.2014 09.50





## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	1	131	0	53	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	54	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	55	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	56	74 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	57	130 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	58	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	59	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	60	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	61	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	62	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	63	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	64	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	65	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	66	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	67	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	68	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	69	130 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	70	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	71	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	72	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	73	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	74	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	75	50 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	76	82 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	77	73 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	1	131	0	78	130 / 5723	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



KOPI

Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn Khuge Advokatfirma DA	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Laberget 24	
Postnr.   Poststed 4066 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. 959,832,676   304032-084	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1120	Klepp	1	131		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Idell andel 3)
29125847291	Aud Helene Nese	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	72	B	13	B	62	B	25	B	62	B	37	B	82	B	49	B	82	B
2	B	51	B	14	B	62	B	28	B	62	B	38	B	94	B	50	B	74	B
3	B	51	B	15	B	74	B	27	B	73	B	39	B	50	B	51	B	50	B
4	B	73	B	16	B	74	B	28	B	153	B	40	B	82	B	52	B	82	B
5	B	72	B	17	B	62	B	29	B	125	B	41	B	94	B	53	B	74	B
6	B	63	B	18	B	62	B	30	B	73	B	42	B	50	B	54	B	50	B
7	B	63	B	19	B	73	B	31	B	50	B	43	B	82	B	55	B	82	B
8	B	74	B	20	B	72	B	32	B	82	B	44	B	94	B	56	B	74	B
9	B	50	B	21	B	63	B	33	B	50	B	45	B	130	B	57	B	130	B
10	B	50	B	22	B	64	B	34	B	82	B	46	B	50	B	58	B	50	B
11	B	73	B	23	B	74	B	35	B	94	B	47	B	82	B	59	B	82	B
12	B	72	B	24	B	74	B	36	B	50	B	48	B	50	B	60	B	50	B
Sum tellere:																			
								= nevner:											

4. Supplierende toket 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 4-5-14	Utstederens underskrift <i>[Signature]</i>
----------------	---



## Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1120	Klepp	1	131		

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal 6)
81	B	82	B	91				121				151				181			
82	B	73	B	82				122				152				182			
83	B	50	B	83				123				153				183			
84	B	82	B	84				124				154				184			
85	B	73	B	85				125				155				185			
86	B	50	B	86				126				156				186			
87	B	82	B	87				127				157				187			
88	B	73	B	88				128				158				188			
89	B	130	B	89				129				159				189			
90	B	50	B	90				130				160				190			
91	B	82	B	91				131				161				191			
92	B	50	B	92				132				162				192			
93	B	82	B	93				133				163				193			
94	B	73	B	94				134				164				194			
95	B	50	B	95				135				165				195			
96	B	82	B	96				136				166				196			
97	B	73	B	97				137				167				197			
98	B	130	B	98				138				168				198			
99				99				139				169				199			
100				100				140				170				200			
101				101				141				171				201			
102				102				142				172				202			
103				103				143				173				203			
104				104				144				174				204			
105				105				145				175				205			
106				106				146				176				206			
107				107				147				177				207			
108				108				148				178				208			
109				109				149				179				209			
110				110				150				180				210			
111				111															
112				112															
113				113															
114				114															
115				115															
116				116															
117				117															
118				118															
119				119															
120				120															
Sum tellere:								5723	= nevner:				5723						

Dato 2/5-14	Utsteders underskrift <i>[Signature]</i>
----------------	---



### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)


### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:


- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, 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 <i>Sandnes 25-14</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>x [Signature]</i> Kontaktnummer: 994 230 858 147 Telefon: 51 68 50 00	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------------	--	--




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

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
1	131			KLEPP
Dato		Stempel og underskrift		
Klepp 28/5 - 2014		 KOMMUNALSJEF LOKAL UTVIKLING		

**Noter:**

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

Plass for tinglysningssett, påtegninger mv.



Dato	Utstederens underskrift
2/5-14	



Tegningsnr.: A21-101  
 Type tegning: Situasjonsplan  
 Rev. nr.: 0

Rev. nr.	Endring	Dato	Utøvet av
0	27.05.14 MARKERING AV P-KJELLER	TJ HOH	

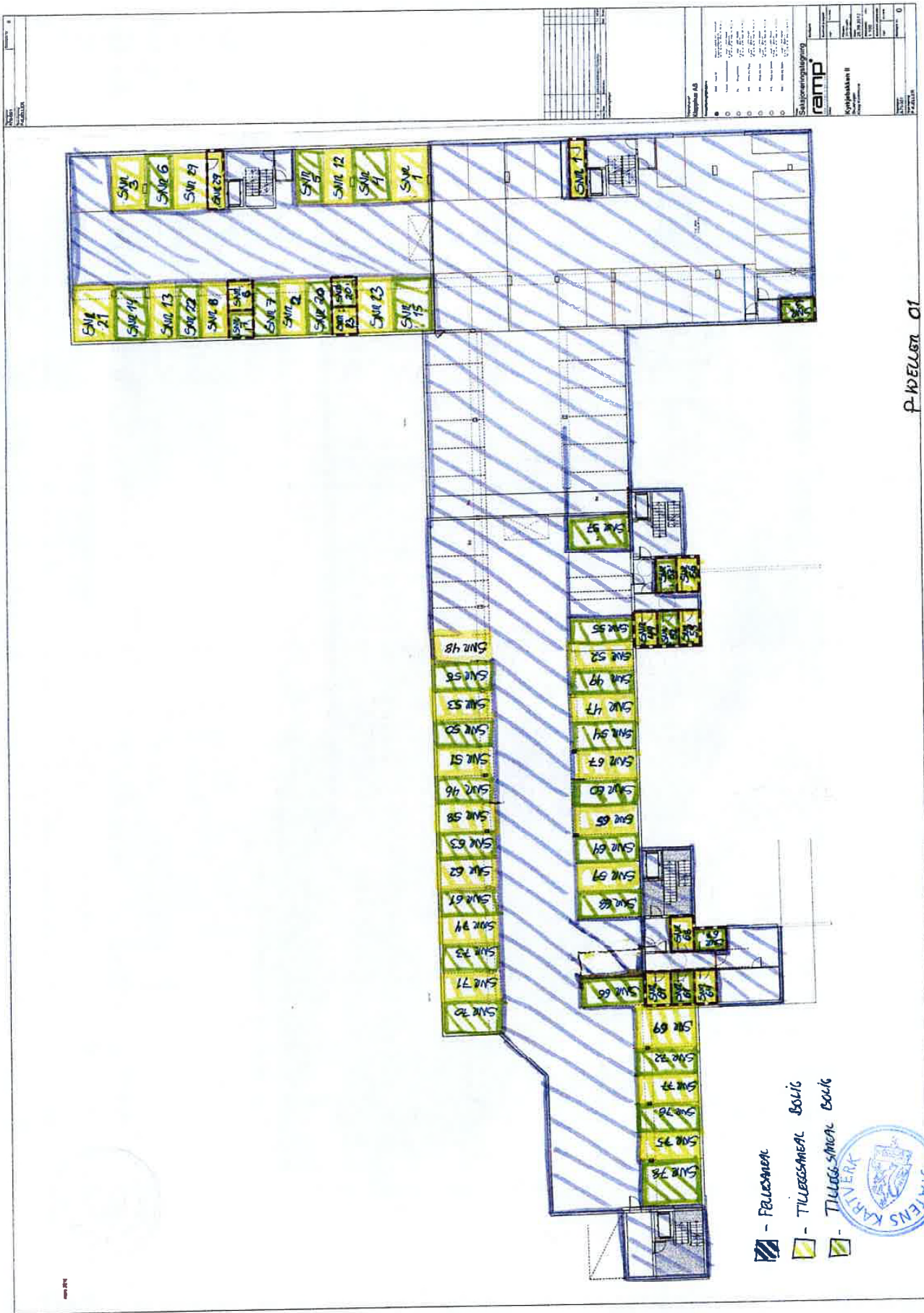
Tiltaksnavn: Klepphus AS  
 Prosjektbeskrivelse:  
 ARI: Omgravningsarbeid  
 L&M: Landmåling og masseberegning  
 P.L.: Prosjektleder  
 D.M.: Byggherrens representant  
 RIV: Rådgiver  
 SIV: Statistisk kontroll  
 SIV: Statistisk kontroll

Rev. nr.	Endring	Dato	Utøvet av
0	27.05.14 MARKERING AV P-KJELLER	TJ HOH	

Prosjekt: Arbeidstegning  
 Klient: ramp  
 Prosjekt: Klepphus AS Kyrkjebakken II  
 Stadsdel: Klepp Kommune  
 Dato: 08.01.2013  
 Skala: 1:500  
 Tegningsnr.: A21-101  
 Type tegning: Situasjonsplan  
 Rev. nr.: 0







P. H. ELLERØ 01



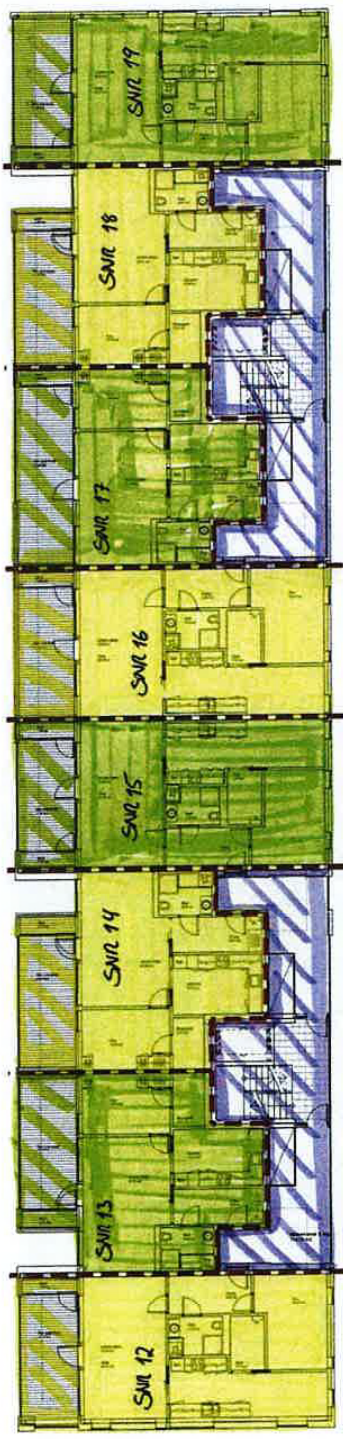








Prosjekt: AFD-3-301	Rev: 0
1. EITG	
2. EITG	
3. EITG	
4. EITG	
5. EITG	
6. EITG	
7. EITG	
8. EITG	
9. EITG	
10. EITG	
11. EITG	
12. EITG	
13. EITG	
14. EITG	
15. EITG	
16. EITG	
17. EITG	
18. EITG	
19. EITG	
20. EITG	
21. EITG	
22. EITG	
23. EITG	
24. EITG	
25. EITG	
26. EITG	
27. EITG	
28. EITG	
29. EITG	
30. EITG	



-  - FELLESAREAL
-  - BRUNNENHET BOLLIC
-  - TILLEGGSAREAL BOLLIC



BLOKK A 3-076

Opplyst AS

- 0 1:10
- 0 1:20
- 0 1:50
- 0 1:100
- 0 1:200
- 0 1:500
- 0 1:1000
- 0 1:2000
- 0 1:5000
- 0 1:10000

Seksjoneringstegning

ramp

Prosjekt: AFD-3-301	Rev: 0
1. EITG	
2. EITG	
3. EITG	
4. EITG	
5. EITG	
6. EITG	
7. EITG	
8. EITG	
9. EITG	
10. EITG	
11. EITG	
12. EITG	
13. EITG	
14. EITG	
15. EITG	
16. EITG	
17. EITG	
18. EITG	
19. EITG	
20. EITG	
21. EITG	
22. EITG	
23. EITG	
24. EITG	
25. EITG	
26. EITG	
27. EITG	
28. EITG	
29. EITG	
30. EITG	



















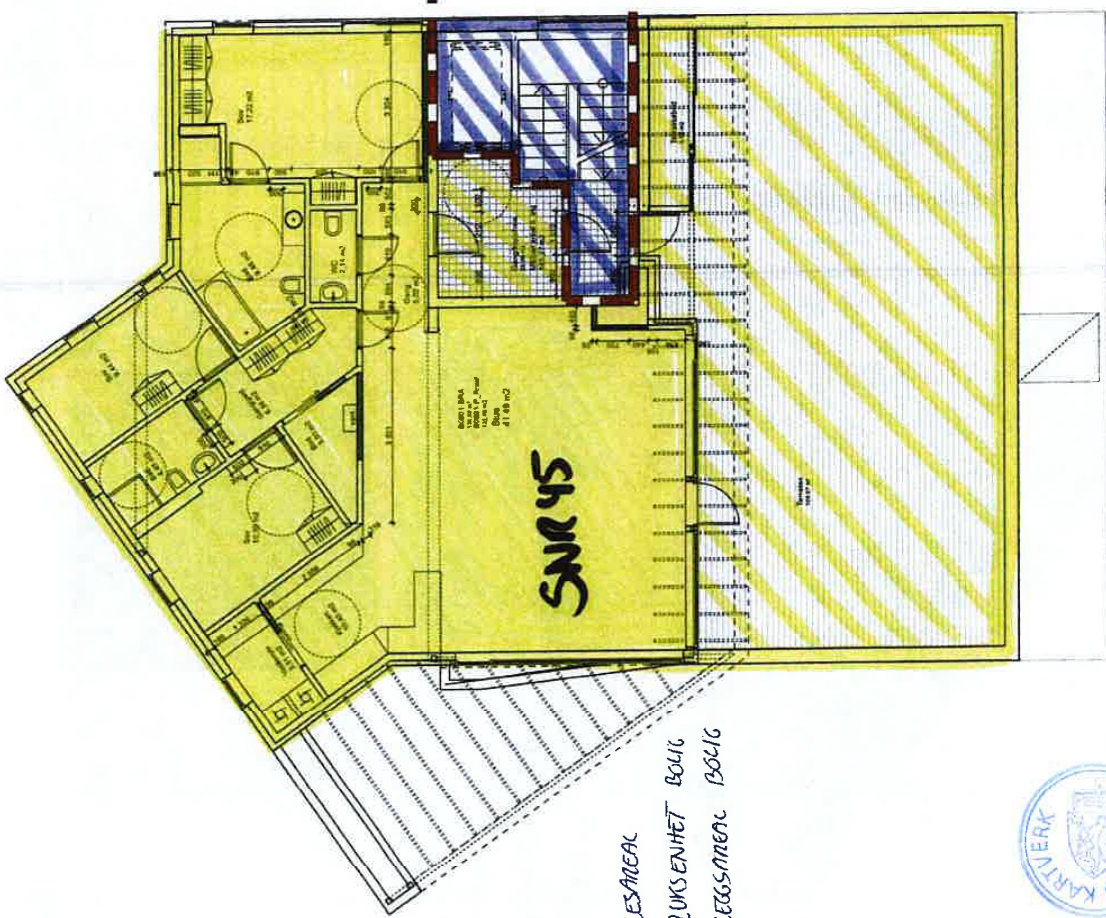








Prosjekt nr.: A770-B-601  
 Type tegning: 6. EITG  
 Revisjon nr.: 0



- FELLESAREAL
- BRUKS ENHET
- TILLEGGSMÅL



BLOKK B 6. EITG

Tiltaksnavn: Kiepphus AS  
 Prosjektbeskrivelse:

- A.B.K. - Kiepphus AS  
Kiepphus AS, 4. etasje  
18.00.00.00, Fax: 02.00.42.51
- L.A.B.K. - Lørdagsarbeid  
Lørdagsarbeid, 4. etasje  
18.00.00.00, Fax: 02.00.00.00
- P.L. - Prosjektleder  
Prosjektleder, 4. etasje  
18.00.00.00, Fax: 02.00.00.00
- R.1.0 - Rådg. Ing. Bygg  
Rådg. Ing. Bygg, 4. etasje  
18.00.00.00, Fax: 02.00.00.00
- R.1.1 - Rådg. Ing. Bygg  
Rådg. Ing. Bygg, 4. etasje  
18.00.00.00, Fax: 02.00.00.00
- R.1.2 - Rådg. Ing. Bygg  
Rådg. Ing. Bygg, 4. etasje  
18.00.00.00, Fax: 02.00.00.00
- R.1.3 - Rådg. Ing. Bygg  
Rådg. Ing. Bygg, 4. etasje  
18.00.00.00, Fax: 02.00.00.00

Fases: Seksjoneringstegning  
**ramp**  
 RAMP AS  
 RAMP AS, 4. etasje

Codebrev:  
 Kontroll prosjekt  
 Sign.: Kontroll  
 Kiepphus AS  
 259 Korsoff  
 (hvor rampe)  
 Date: 09.01.2013  
 Målestokk: (A3)  
 1:100  
 Kontroll utarbeidet  
 Sign.: Kontroll  
 Revisjon nr.: 0

Tegningsnr.: A770-B-601  
 Type tegning: 6. EITG















Prosjekt nr.: A70-C-501  
Type tegning: S. ETG

Revisjon nr.: 0

**Legend:**

- FELLESAREAL
- BRUKSENHET BOLIG
- TILLEGGSAREAL BOLIG

**Tilbehør:**  
Kjøppluss AS

**Prosjektbeskrivelse:**

ARK: ramp AS	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
LARK: Landingspartiene	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
PL: Prosjektleder	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
R10: Ramp med Dør	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
R11: Ramp med Vent.	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
R12: Ramp med Dør	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
R13: Ramp med Dør	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
R14: Ramp med Dør	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
R15: Ramp med Dør	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun
R16: Ramp med Dør	Prosjekt nr. 4.013 Drømtun

**Form:** Seksjoneringstegning

**Geografisk:**

Kjøppluss AS  
Kyrkjebakken II  
Skuleheggen  
Klepp Kommune

**Geografisk:**

Kontroll prosjekt  
Sign: (Kontroll)

**Tilbehør:**

Kjøppluss AS  
(ramp-ramp no)

**Dato:** 08.01.2013

**Skala:** 1:100

**Prosjekt nr.:** (A3)

**Kontroll:** (Kontroll)

**Sign:** (Kontroll)

**Revisjon nr.:** 0

BLANK C 5-ETG







Tegningsnr.: A7/D-201 Type tegning: 2. ETG	Rev. nr.: 0
D 17.03.14 REVISJONSGJØRING	
Navn: Beskrivelse: Utskriftsnummer:	Tegn: Tegning:

Tittel: **Seksjoneringstegning**  
 Klient: **ramp**  
 Prosjekt: **Kleppehus AS**  
 Adresse: **Kyrkjebakken II, Skulehagen, Klepp Kommune**

Dato: 09.01.2013  
 Skala: 1:100  
 Tegning: 2. ETG

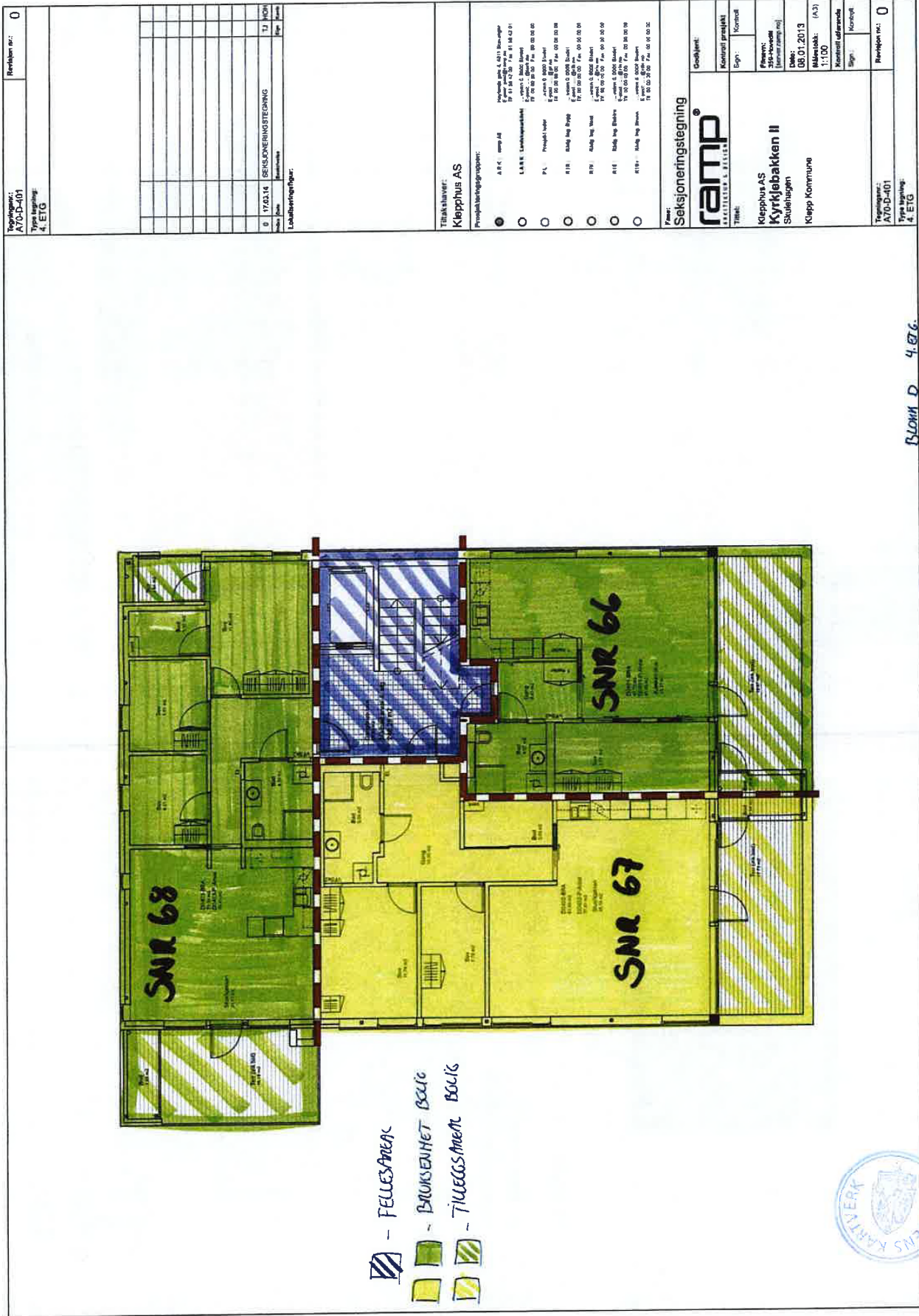
- FELLESAREAL  
 - ISOLERTHET BOLIG  
 - TILLEGGSMÅL BOLIG

BLOKK D 2. ETG.









BLOKK D 4. ETG.





























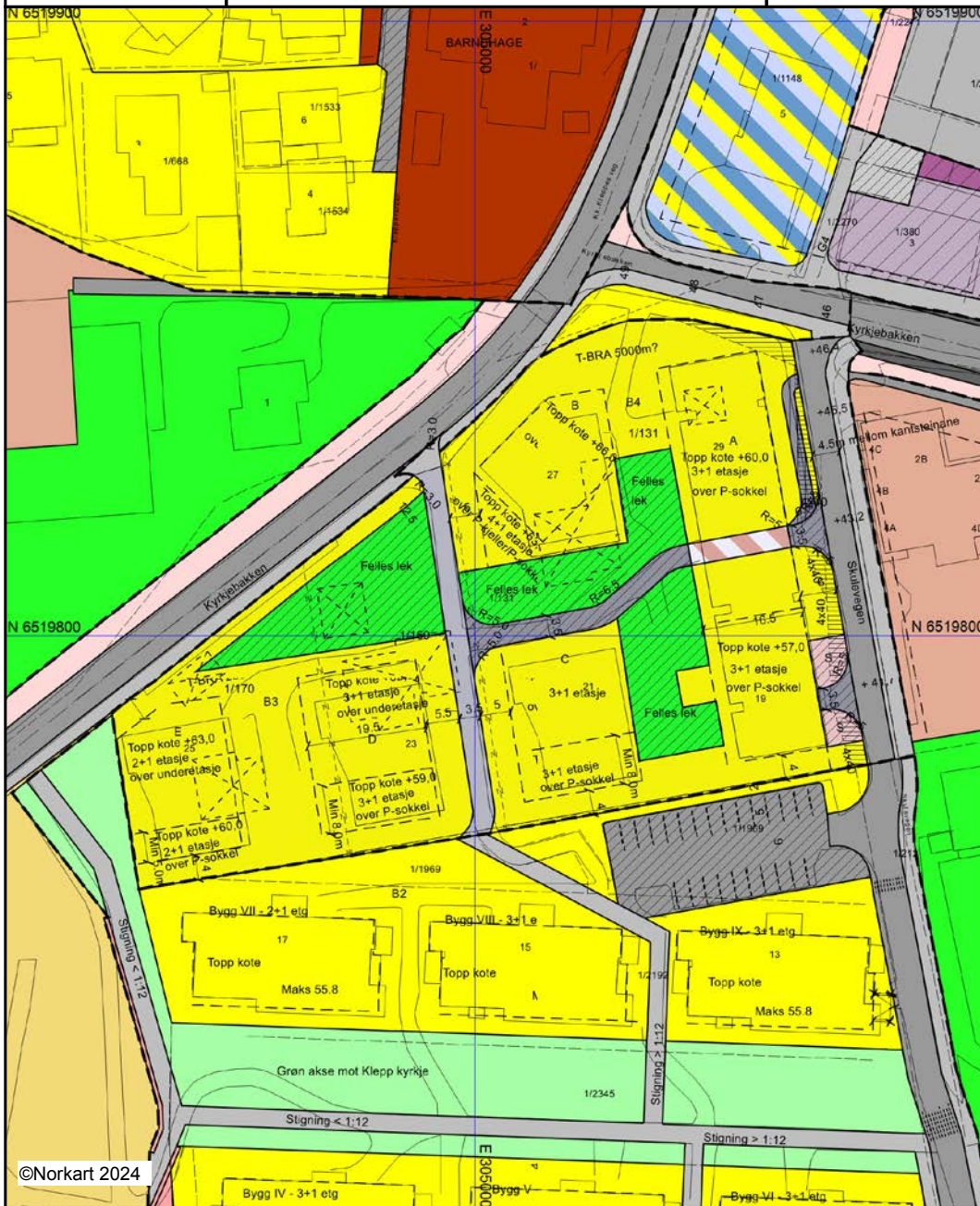
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/131/0/70  
Adresse: Skulevegen 25  
Utskriftsdato: 06.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring

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



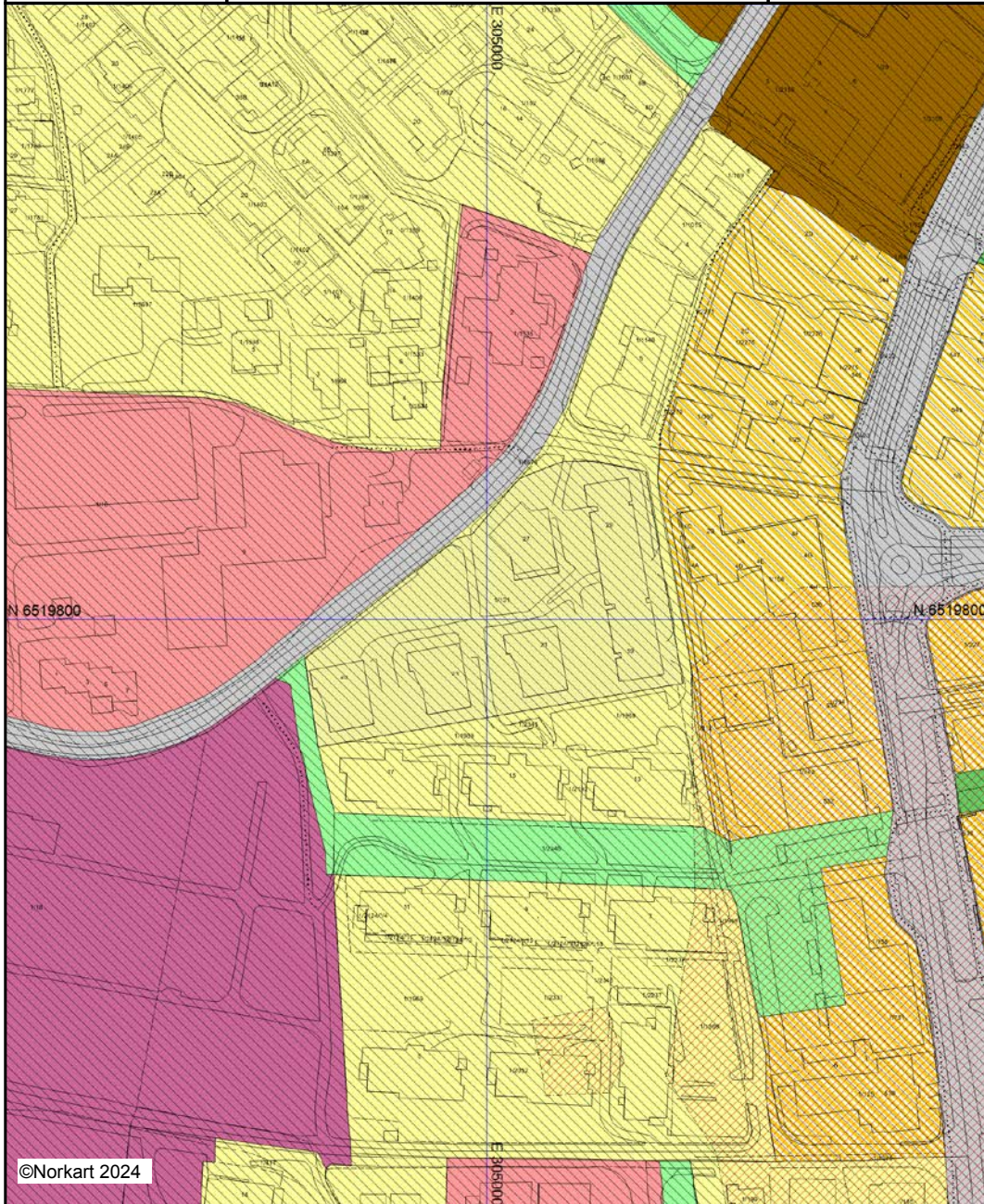
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/131/0/70  
Adresse: Skulevegen 25  
Utskriftsdato: 06.11.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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









## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

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


### *VEG*

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



### *Bygninger*

-  Fasadelinj
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Eiendomsinformasjon*

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### *Adresser*

-  Adressepunkt tekst



# Vedtekter Sameiet Apeloen

## §1 - NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Klepp.

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

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

## §2 - ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

## §3 - FELLESUTGIFTER

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

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

#### **§4 - VEDLIKEHOLD**

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

#### **§5 - VEDLIKEHOLDSFOND**

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

#### **§6 - REGISTRERING AV SAMEIERE**

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

## **§7 - STYRET**

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

## **§8 - STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte.

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

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

## **§9 - OM STYREMØTET**

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

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

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

## **§10 - OM ÅRSMØTE**

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

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

Hver seksjon har 1 stemme.

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



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

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

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

### **§11 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

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

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

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

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

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

### **§12 - SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

### **§13 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

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

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

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

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

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

### **§14 - REVISJON OG REGNSKAP**

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

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

### **§15 - FORRETNINGSFØRER**

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

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

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

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

## **§16 - MISLIGHOLD**

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

## **§17 - FRAVIKELSE**

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

## **§18 - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

## **§19 - ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

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

## **§ 20 - HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

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

## **§ 21 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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



# Standard ordensregler for Sameiet Apeloen

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At den balanserte ventilasjonen holdes operativ og innstilt på innregulert luftmengde for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseierene må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

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

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

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

Røyking på fellesarealer, oppganger og inngangsparti forbys.

#### **5. Kjøring og parkering**

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

#### **6. Dyrehold**

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

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

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

#### **7. Brannvern**

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

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

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

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

#### **8. Brudd på ordensreglene**

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

*Sist oppdatert etter vedtak på årsmøtet 23.04.2021*



## **Søknad om dyrehold**

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

**Boligselskapets navn:**

**Andelseiers navn:** \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Sted:

\_\_\_\_\_  
Dato:

\_\_\_\_\_  
Andelseiers underskrift

# Årsregnskap 2023

## Sameiet Apeloen

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 913 985 281**





## Resultatregnskap Sameiet Apeloen

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

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

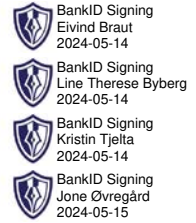


## Balanse Sameiet Apeloen

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

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

## Balanse Sameiet Apeloen



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

14.05.2024  
Styret i Sameiet Apeloen

\_\_\_\_\_  
Eivind Braut  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Jone Øvregård  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Tjelta  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Therese Byberg  
styremedlem

## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet. .

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

### Fordringer

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



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

### Lønnskostnader

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

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Note 2 Spesifikasjon av driftskostnader

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

## Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	648 529	648 529
Årets resultat	8 907	8 907
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>657 436</b>	<b>657 436</b>

## Note 4 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	26 177
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>26 177</b>



# Sameiet Apeloen

Protokoll for ordinært årsmøte 21.05.2024

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

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

## Sak 2: Styrets årsrapport

Informasjon fra styret.  
Om Sameiet Apeloen  
Sameiet Apeloen ligger i Klepp kommune og består av 78 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 913985281.  
BORK AS er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Eivind Braut

Styremedlem, Line Therese Byberg

Styremedlem, Kristin Tjelta

Styremedlem, Jone Øvregård

Varamedlem, Siri Øksnevad Olsen

Varamedlem, Cathrine Strand Liland

Valgkomité, Ståle Bore

Valgkomité, Anita Nikita Svela

Styrets arbeid i perioden

Nåværende styreperiode har for det meste gått ut på

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

Kommende arrangementer:

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

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

Vi gjør Apeloen klar for 17, Mai!

Agenda:

- Generell soping
- Luking i alle bed
- Oppsamling av sneiper og snus
- Litt vasking av beslag, postkassestativ og porter
- Rensing av felles sluker
- Høgtrykkspyling for fjerning av mose

Ugress er sprøytet på forhånd og skal være enklere å fjerne.

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

HMS-arbeid:

Styret arbeider stadig med HMS og kvartalsvis vernerunde i sameiet.

Dette for å holde gode rutiner på systematiske tilsyn slik vi får oversikt over nødvendige forbedringer som trengs. Styret setter pris på at beboerne melder fra om de ser noe som er ødelagt eller som bør utbedres.

Har kontrollert lekeapparater og reparert ved skade.

Repeterer kommentarer fra tidligere gjennomgang med brannvesenet:

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

Brannvesenet kommenterte også sykler og annet utstyr lagret under trappene i U-etasje i flere blokker. Skulle det begynne å brenne i trapperom så vil gjenstandene her gi økt brensel, noe som absolutt ikke er ønskelig. Vi henstiller derfor beboerne til å lagre sykler og annet i garasje eller boder. Brannvesenet påpekte også at det er viktig at rømning- og tilkomstveier er frie for hindringer. Videre vil vi minne om at selveier selv har ansvar for å sjekke eget brannslukningsutstyr, utstyret skal kontrolleres i

samsvar med leverandørens anvisninger og vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Det er også viktig å presisere at man ikke må tilbake stille alarm før man har sjekket om det brenner. Man må ringe brannvesenet ved brann, da vi ikke har automatisk tilkobling til brannvesenet. Vi innhentet også opplysninger ved forrige årsmøte om noen ville ha behov for assistanse ved evakuering. Styret kan ikke være ansvarlig for trygg evakuering når styremedlemmene potensielt sett ikke er til stede, så anbefaling fra brannvesenet er at styret mottar forslag fra de det skulle gjelde om det er noe sameiet kan gjøre for å lette en eventuell evakuering.

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

Løpende avtaler med leverandører

BORK AS – forretningsførsel

Eika skadeforsikring - totalforsikring for sameiet

Klepp energi - bredbåndstjenester

Suverent AS - utendørs vindusvask

GAPO - service- og vedlikeholdsavtale på garasjeporter

Orona Scan Heis - service- og vedlikeholdsavtale heiser

Norsk Heiskontroll AS – lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll

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

Bravida – internkontroll brannvarsling

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

Buggeland vaskeri - matteservice

Weda - rengjøring av fellesareal/trappeoppganger

Aneo mobility - driftsavtale ladeanlegg

Sandnes Tak – vedlikehold tak



Styrets planer fremover

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

Vurdere avtaler fra ulike tjenesteytere.

Forsikringsavtale

Sameiet Apeloen er forsikret i Eika Forsikring.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

**Styrets forslag - Enstemmig vedtatt**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt fra Eldbjørg Norland:

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

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

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

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

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

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

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

**Mot** - 14 stemmer

"Forslag avvises"

**Alternativ 1** - 12 stemmer

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

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

Totalt antall stemmer: 26

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeld av Mette Odland, D 202:

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

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

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

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

**Mot** - 14 stemmer

"Forslag avvises"

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

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

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

#### **Alternativ 1** - 6 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 20

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt av Jan Arvid Johansen:

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

#### **Mot - Enstemmig**

"Forslag avvises"

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

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

#### **Alternativ 1**

Flytte til gjesteparkering under blokk 19 og oppta 2 parkeringsplasser ?

### **Sak 6: Vegg knekter for sykler - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt av Jan Arvid Johansen:



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

**Mot - Enstemmig**

"Forslag avvises"

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

**Alternativ 1**

Kjøpe inn veggknekter og forestå montering på alle parkeringsplasser.

**Sak 7: Øke åpningstid på garasjeport - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Sak innmeldt av Jan Arvid Johansen:

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

**Mot - Enstemmig**

Mot

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

**Alternativ 1**

Øke åpningstid

**Sak 8: Elektrisk døråpning på dører**

Styret har innhentet priser på installasjon av elektriske døråpnere. Tiltaket medfører betydelig kostnad i størrelseorden 900.000,- + elektro og snekker pr blokk (eksempelvis Blokk C). A-blokk har flere dører og dermed høyere kostnad. Tiltaket vil gjøre dørene enklere å håndtere og er trolig også et godt tiltak i forhold til brannsikring av adkomst fra garasje til blokker.

Tiltaket er ikke å regnes som normalt vedlikehold men en bygningsmessig oppgradering og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene. Det foreslås fra styret at kostnaden fordeles over

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

#### **Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

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

#### **Alternativ 2 - 1 stemme**

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

**Mot:** 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 2

## **Sak 9: Formingsveileder**

Sak fremmet av styret:

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

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

#### **Alternativ 1 - Vedtatt med 23 stemmer**

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

Følgende tilføyes i Sameiets Vedtekter:

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

Leverandørvalg endres til produktvalg.

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

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 23

## Sak 10: Ordensregler

Ordensregler fremmes for årsmøtet som en orienteringssak.

### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Ordensreglene er vedlagt og distribuert til alle seksjoner

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

## Sak 11: Lukking av Gjesteparkering

Gjesteparkering er bygget åpen med fri tilgang for uvedkommende.

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

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

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

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



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

Tiltaket vil koste cirka 400.000kr

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

**Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer**

Forslaget vedtas

**Mot:** 10 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 25

## **Sak 12: Godkjenning av Revidert regnskap**

Revisjonsberetning vedlegges

**Styrets forslag - Enstemmig vedtatt**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

## **Sak 13: Styrehonorar**

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

**Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 117.000,-

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### **Sak 14: Vedlegg for fullmakt**

Vedlegg med mal for fullmakt legges ved.

Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som seksjonseier.

#### **Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

Til orientering

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### **Sak 15: Personvalg**

Fra Sameiets vedtekter:

#### **§7 - STYRET**

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

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

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

Kristin Tjelta (valgt i fjor for 2 år)

Jone Øvregård (ferdig)

Line Therese Byberg (ferdig)

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

Cathrine Strand Liland

Siri Øksnevad Olsen

Valgkomiteens instilling for styremedlemmer:

Siri Øksnevad Olsen

Siri Odland

**Styreleder (1 år)**

Eivind Braut **enstemmig valgt**

**Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)**

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

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

**Varamedlem til styret (1 år) (2 posisjoner)**

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

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

**Valgkomite (2 posisjoner)**

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

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

## **Sak 16: Vedtektsendring valgperiode Styreleder**

Vedtektenes §7 lyder:

### **§7 - STYRET**

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

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

### **Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

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

**Mot:** 0 stemmer



"Forslag avvises"

### Sak 17: Bytte av revisor

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

Styret forslår å engasjere en Erga Revisjon AS

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet utnevner Erga Revisjon AS til sameiets revisor.

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### Sak 18: Utkjøp Ladeanlegg for billading - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

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

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

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

**Mot - Enstemmig**

"Forslag avvises"

**Alternativ 1**

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

## Ordinært årsmøte 21.05.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

**Gustavsen, Trude**

**2024-05-23**

**Tjelta, Kristin**

**2024-05-23**

Identifikasjon

 Gustavsen, Trude

Identifikasjon

 Tjelta, Kristin



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



# Nabolagsprofil

Skulevegen 25 - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Klepp kyrkje Linje 58	1 min 0.1 km
Klepp stasjon Linje L5	5 min 3.3 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 25 km

## Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	15 min 1.1 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 5.9 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

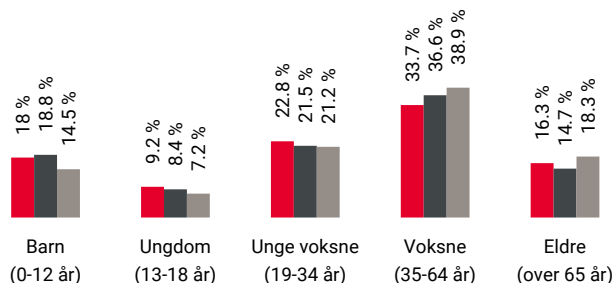
Veldig bra 77/100



## 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) 88 barn	9 min 0.7 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 0.8 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1 km

## Dagligvare

Kiwi Klepp PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Kleppekrossen Post i butikk	5 min 0.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

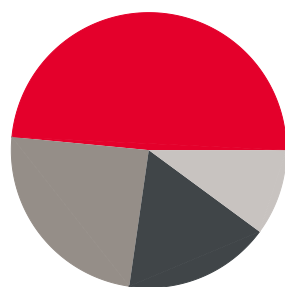
⚽ Skulehagen - ballbane 2 min 🚶  
Ballspill 0.2 km

⚽ Jæren folkehøgskule - sandvolleyball... 2 min 🚶  
Sandvolleyball 0.2 km

🚴 MOVA Klepp 11 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 8 min 🚶

## Boligmasse



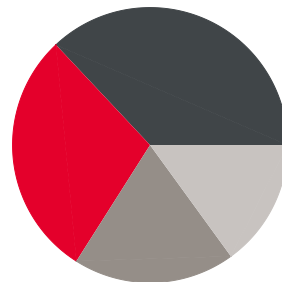
■ 48% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 24% blokk  
■ 10% annet

## Varer/Tjenester

📦 Jærhagen 10 min 🚶

📦 Klepp apotek 6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

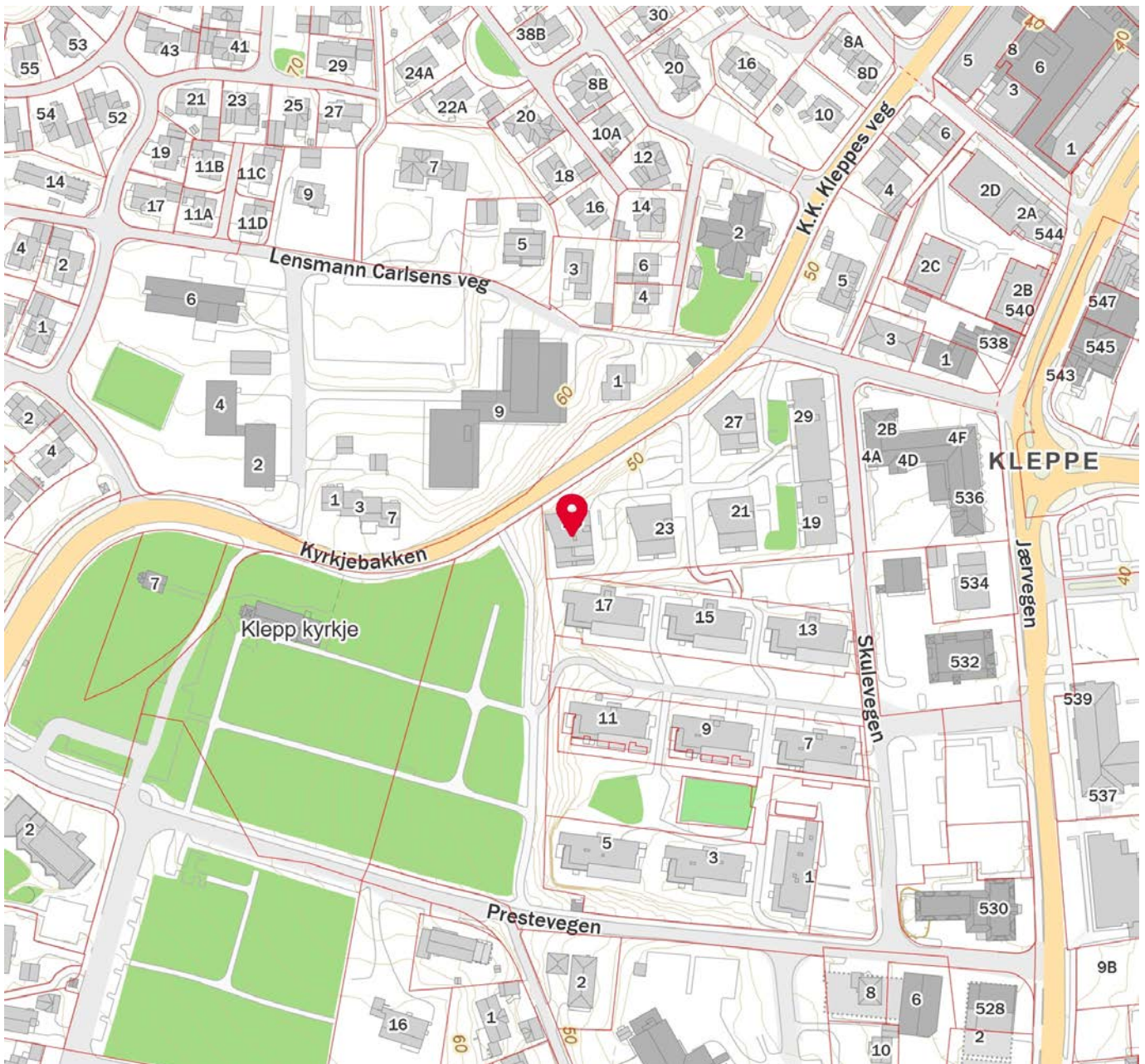
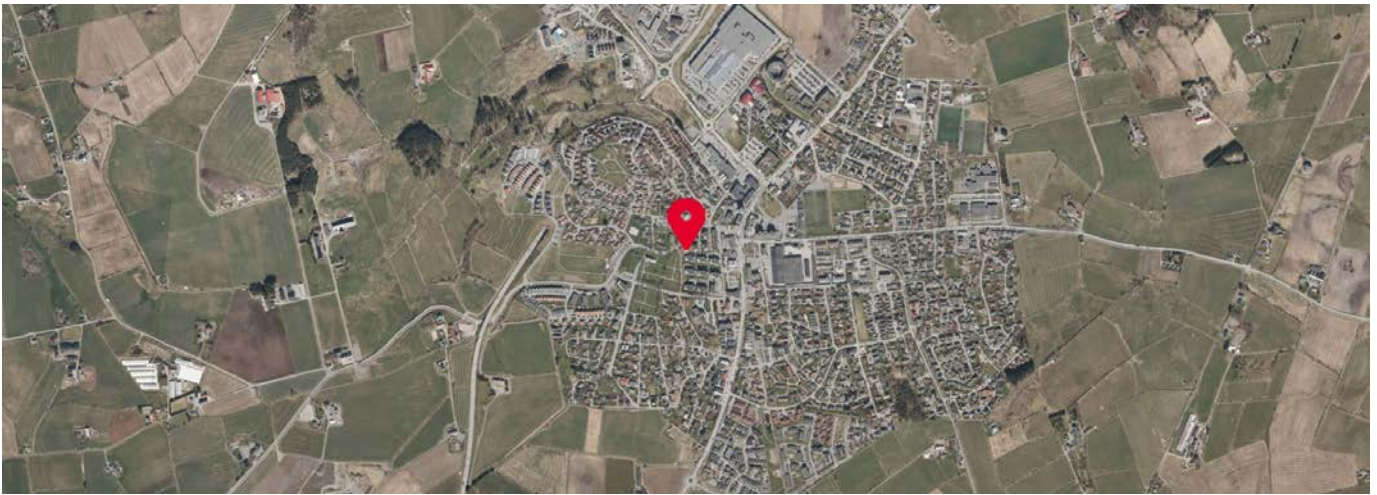


0% 46%

■ Kleppevarden  
■ Kleppe/Verdalen  
■ Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skulevegen 25, H0101  
4350 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Britt Fagerland**Telefon:** 959 21 585  
**E-post:** britt.fagerland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre