



aktiv.

Kleppelundvegen 5, 4350 KLEPPE

**Moderne toppleilighet i ende  
Takterrasse med panoramautsikt  
Parkering i lukket anlegg med heis**



Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 490 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 138 490,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 5 628 490,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr. 3 243,-
<b>Selger:</b>	Hilde Karin KøhlerSommerfeldt
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2012
<b>BRA-i/BRA Total</b>	102/105 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1129.4 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 1, bnr. 2160
<b>Snr.</b>	32
<b>Oppdragsnr.:</b>	1403240347

# Leiligheten ligger sentralt midt i Klepp sentrum

Vi har gleden av å presentere en flott og moderne selveierleilighet i toppetasjen i Kleppelundvegen 5 leil. H0401, beliggende midt i Klepp sentrum.

Leiligheten inneholder:

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad og bod/teknisk rom. Utvendig bod.

Fast parkering og tilhørende bod i lukket anlegg. Heis og trapp ned til lukket parkeringsanlegg.

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

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

Husk påmelding!

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	40
Tilstandsrapport .....	44
Energiattest .....	101
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad (inn av soverom), Bad (inn av gang), og vaskerom.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

44 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1129.4 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

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

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

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

Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer.

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

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

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

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

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

#### **Adkomst**

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

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

#### **Bebyggelsen**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Rune Sivertsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2012. Bygning er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater. Etasjeskiller av betong. Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg. Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

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

## **Innhold**

Vi har gleden av å presentere en flott og moderne selveierleilighet i toppetasjen i Kleppelundvegen 5 leil. H0401, beliggende midt i Klepp sentrum.

Velkommen inn:

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

### **Oppholdsrom**

Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til stor sofa og tv, og god plass til flere sittersoner. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt takterrasse med panoramautsikt over hele Jæren - Her får du oppleve solnedgangen.

### **Kjøkken**

Et særdeles moderne og oppgradert HTH-kjøkken enten du er der for å spise eller for å trylle frem de lekreste retter. Flott kjøkkeninnredning med integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaksin og kjøleskap. God skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for, samt god belysning over benk bidrar til gode arbeidsforhold under matlagingen. Her er det rikelig med plass til stort spisebord like ved kjøkkenet. Koselig og praktisk kjøkkenøy med barløsning, som gjør det til et sosialt kjøkken hvor man kan kokkelere, samtidig som man holder middagsgjestene med selskap. Plassering av kjøkkenet gjør det til en naturlig del av oppholdsarealet, samtidig skjermet fra sofakroken. Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 med 1,5 ekstra modul, nye fronter, forlenget øy og stenplater/belysning under skap. Oppvaskemaksin kan medfølge handelen.

### **Våtrom/Bad**

Boligen har to bad og et vaskerom/teknisk rom. Begge badene i leiligheten er helfliset og har gulvvarme. Innredningen består av en servant i seksjon med speil og belysning over, toalett, og dusjhjørne. Vaskerom ligger like ved kjøkkenet.

### **Soverom:**

Velkommen til din egen soveromsuite! Rommet er romslig og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning. Soveromsuiten har direkte tilknytning til eget bad, og utgang til egen balkong med morgensol. I tillegg er det et ekstra soverom som egner seg også godt til kontor, gjesterom eller barnerom.

Innvendig bod/teknisk rom med opplegg til vask. En utvendig bod på terrassen med gode lagringsmuligheter.

Parkering i lukket anlegg med tilhørende bod i samme anlegg.

Leiligheten fremstår lys og innbydende med god planløsning, og er et av de få leilighetene som har panoramautsikt over Jærlandskapet.

Alt i alt, en flott bolig som passer til de fleste, og må oppleves!

Verdt å nevne:

- Sentralt
- Solnedgang
- Stor takterrasse
- Gode solforhold
- Kjøkkenøy med barløsning
- Installert elbil-lader (Leies pr dags dato)
- Balansert ventilasjon
- Lyse Altibox.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Ingen TG3 registrert i følge takstmannens tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkong 1

Det er påvist andre avvik: Glass i rekkverk har fuktskader.

Tiltak: Det må regne med utskiftning av glass på sikt.

I følge selger er dette sameiets ansvar med glass som evt. må byttes.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er skade i parkett gulv i entre/gang, samt kondens skade under kjøleskap på kjøkken.

Tiltak: Skaden kan repareres lokalt uten å måtte skifte parkett.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i felles rom. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

### **Innbo og løsøre**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse Altibox. Internett er ikke inkludert i månedlige felleskostnader. Ny eier må opprette egen avtale med nettleverandør hvis en ønsker å ha internett.

### **Parkering**

Parkering i lukket anlegg.

### **Forsikringsselskap**

IF skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP603839

### **Diverse**

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

Takstmannens kommentar vedrørende byggetegninger:

Rom som er innredet/i bruk som vaskerom er ikke sjekket mot kommunens arkiv om dette er bygge godkjent ihht. innredning ved befarringsdato, rommet er opprinnelig bod/ teknisk rom. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Pliktig medlemskap i velforening.

Se i vedtekter under punkt 13 for sameiets og sameiernes vedlikeholdsplikt av boenhetene.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løføreliste.



NB:

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler. Ellers elektrisk.

### Energikarakter / Energifarge

D / Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000,-

### Kommunale avgifter 2024

Kr 3 994,-

### Info kommunale avgifter

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

Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 1 903,-.

Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 2 091,-.

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

**Formuesverdi primær 2022**

Kr 1 092 523

**Formuesverdi sekundær 2022**

Kr 4 151 588

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

101/2274

**Felleskostnader pr. mnd.**

Kr. 3 243,-

**Felleskostnader inkluderer**

I felleskostnader inngår det utgifter til styre-, forretningsfører- og revisjonshonrar, tilleggstjenester forretningsfører, drift og vedlikehold, TV-pakke, renovering, forsikring bygg, kommunale avgifter, fellesareal strøm, og administrasjonskostnader.

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Sentrumsgården III

**Organisasjonsnummer**

899272722

### **Om sameiet**

- To stk blokker totalt 34 leiligheter, hhv. blokk C og D i Sentrumsgården. Hver blokk har fire etasjer og heis.
- Parkering i eget garasjeanlegg, hver boenhet har 1 stk parkeringsplass.
- Tinglyst og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass for den enkelte seksjon.
- Egen bod.
- Leilighetssprinkling og brannvarslingsanlegg.
- Grunnpakke TV inngår i felleskostnader.
- Egen vannmåler i hver boenhet.
- Nedgravd søppelanlegg
- Sameiet er sameier i Sentrumsgården Felles som er et tingsrettslig sameie opprettet for uteområder og parkeringsanlegg for blokk I, II og III.
- Det er vedtatt muligheter for individuell innglassing på ekstraordinært sameiermøte 10.02.14. Se saksdokumenter/ vedtak i protokoll og oppdaterte vedtekter for mer informasjon. Styret må kontaktes før innglassing iverksettes.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Sameiet går over til annen forretningsfører fra 01.11.2024.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis sameiet lider tap som følge av at en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre seksjonseiere må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har sameiet tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

### **Forkjøpsrett**

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### **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.

Ny eier skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

### **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**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2160, seksjonsnummer 32 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:

1120/1/2160/32:

12.01.2011 - Dokumentnr: 24872 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:29

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2156

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2157

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160. Gjelder denne registerenheten med flere.

12.01.2011 - Dokumentnr: 24908 - Erklæring/avtale

Bruksrett til heis og trappehus for adkomst til parkeringsanlegg

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160. Gjelder denne registerenheten med flere.

11.10.2024 - Dokumentnr: 2083781 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942 - Elektronisk innsendt.

16.11.2012 - Dokumentnr: 974553 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 32. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 101/2274.

21.05.2013 - Dokumentnr: 399455 - Bruksrett

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

Bestemmelse om parkeringsplass

Bestemmelse om vedlikehold

21.05.2013 - Dokumentnr: 399455 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2156  
Bestemmelse om boder  
Bestemmelse om vedlikehold

05.03.2015 - Dokumentnr: 203213 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84 Snr:1 - 39  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2015 - Dokumentnr: 1200207 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2274  
Bestemmelse om bruksrett til gjesteparkering  
Bestemmelse om drift og vedlikehold

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 06.07.2015.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Innredet vaskerom i boligen er på tegninger godkjent som bod/teknisk rom. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og forretninger med følgende planer for området:

Reguleringsplan ID 1492 - Heradshuset, Kleppe Del 1 - ikrafttredelse 13.02.2010.

Kommuneplan ID 2022001 - Kommuneplan for Klepp 2022-2033, ikrafttredelse 27.03.2023.

KPHensynsonenavnH190 - KPSikring Andre sikringssoner.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Salgsoppdrag

5 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

137 250 (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))

---

138 490 (Omkostninger totalt)

148 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 628 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 641 690 (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 138 490

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke vederlag og utlegg totalt kr 37 275,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

22.10.2024



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

**aktiv.**

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

Velkommen, Kleppelundvegen 5 leil. H0401  
presenteres av Jonas Le, Aktiv Eiendom.

Leiligheten inneholder:

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad og bod/teknisk rom. Utvendig bod.



Fra gangen kommer man videre inn i en romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet.



Lyst og fint!



Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til stor sofa og tv, og god plass til flere sittegrupper.



Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt takterrasse med panoramautsikt over hele Jæren og gode solforhold.





Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.







Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt takterrasse.



På hovedterrassen kan du slappe av i rolige omgivelser og nyte varme sommerdager med flotte solforhold, ikke minst se solnedgangen! Må bare oppleves!





Et særdeles moderne og velholdt kjøkken!



Flott kjøkkeninnredning med integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaksin og kjøleskap.



God skap- og benkeplass.



Et sosialt kjøkken hvor man kan kokkellere, samtidig som man holder middagsgjestene med selskap.



Er dere klare for litt mat og drikke?



Her er det rikelig med plass til stort spisebord like ved kjøkkenet.



Oppgradert HTH-kjøkkenet i 2018 med 2 ekstra moduler, nye fronter, forlenget øy og stenplater/belysning under skap.



God skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for, samt god belysning over benk bidrar til gode arbeidsforhold under matlagingen.



Flott kjøkkeninnredning med integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskemaksin og kjøleskap.

Velkommen til din egen  
soveromsuite!

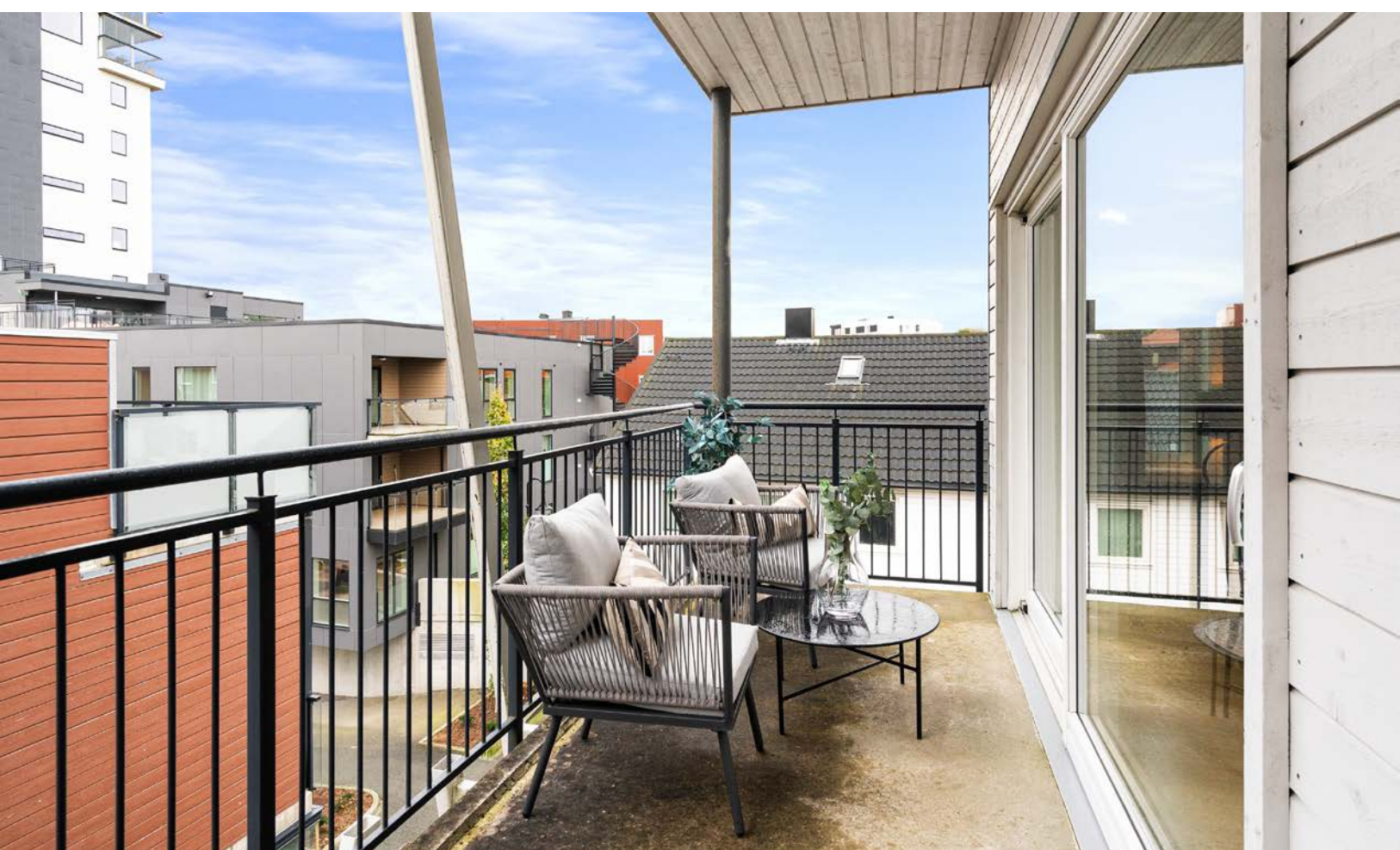
Rommet er romslig og luftig  
med god plass til ønsket  
soveromsinnredning.

Soveromsuiten er ca. 25 .

Hovedsoverom har direkte tilknytning til eget bad,  
og utgang til egen balkong med morgensol.









Hovedsoverom med direkte tilknytning til eget bad.



Begge badene i leiligheten er helfiset og har gulvvarme. Innredningen inkluderer en servant i seksjon med speil og belysning over, toalett, og dusjhjørne.



I tillegg er det et ekstra soverom som egner seg også godt til kontor, gjesterom eller barnerom.



Dette badet er like ved hovedinngangen.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Kleppelundvegen 5 - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Klepp rådhus Linje X44, 58, 59, 62	2 min 0.1 km
Klepp stasjon Linje L5	5 min 3.4 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 24.8 km

## Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 535 elever, 36 klasser	12 min 0.8 km
Bore skule (1-6 kl.) 443 elever, 24 klasser	5 min 3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 341 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Bore ungdomsskule (7-10 kl.) 298 elever, 18 klasser	5 min 3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 6.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald&#039;s Klepp	4 min
--------------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

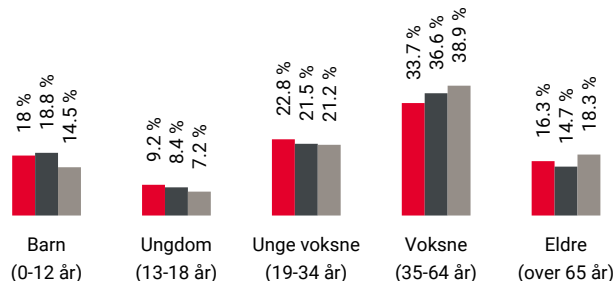
Veldig bra 77/100



## 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	10 min 0.7 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 0.8 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	16 min 1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Klepp PostNord	1 min 0.1 km
Coop Extra Kleppekrossen Post i butikk	2 min 0.2 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

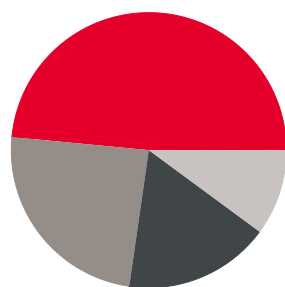
⚽ Jærhagen - Sandvolleballbane 5 min 🚶  
Sandvolleyball 0.3 km

⚽ Skulehagen - ballbane 5 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

🚴 MOVA Klepp 8 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 9 min 🚶

## Boligmasse



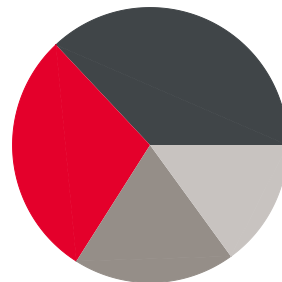
■ 48% enebolig  
■ 17% rekkehus  
■ 24% blokk  
■ 10% annet

## Varer/Tjenester

📦 Jærhagen 7 min 🚶

📦 Klepp apotek 3 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

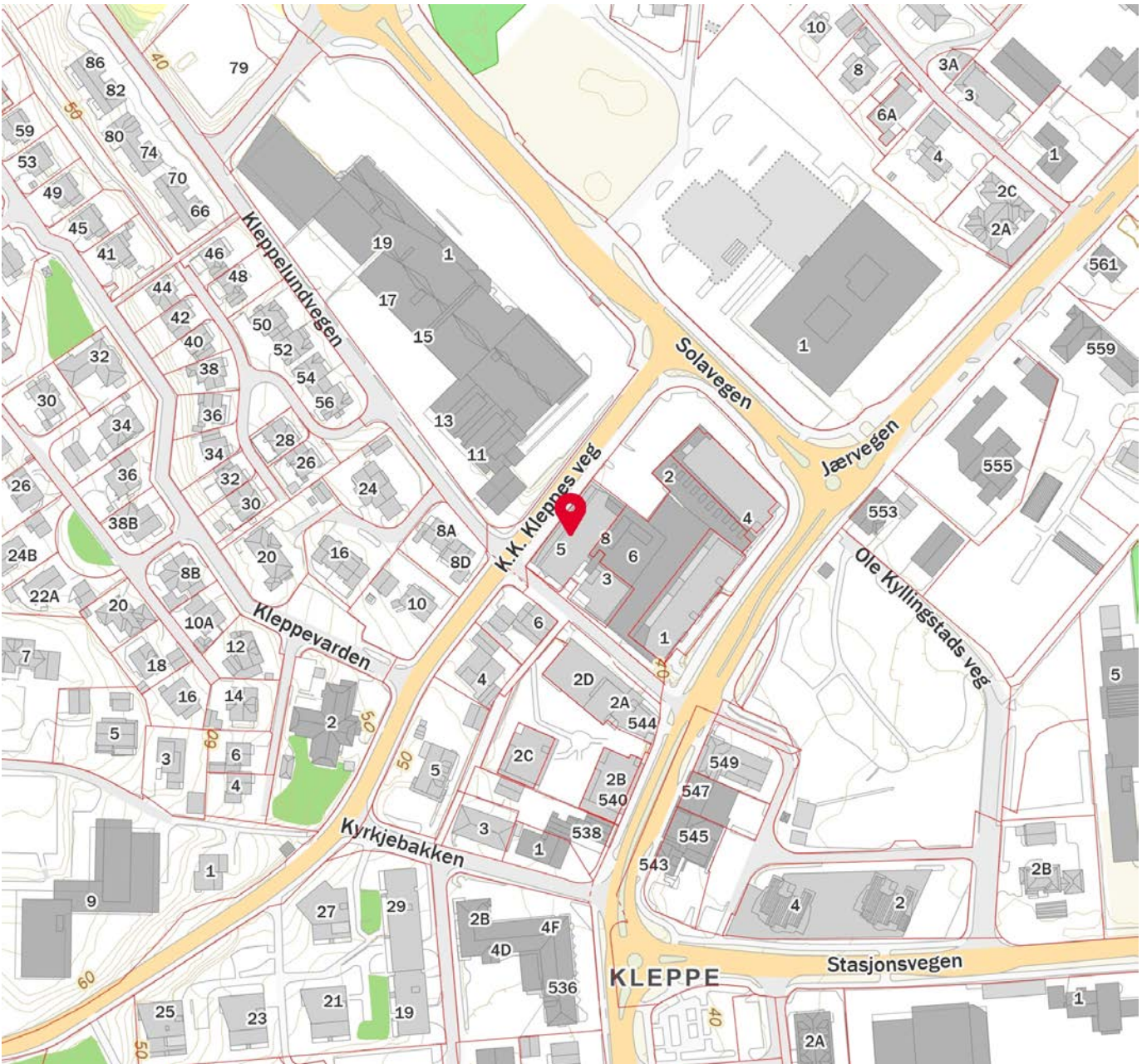
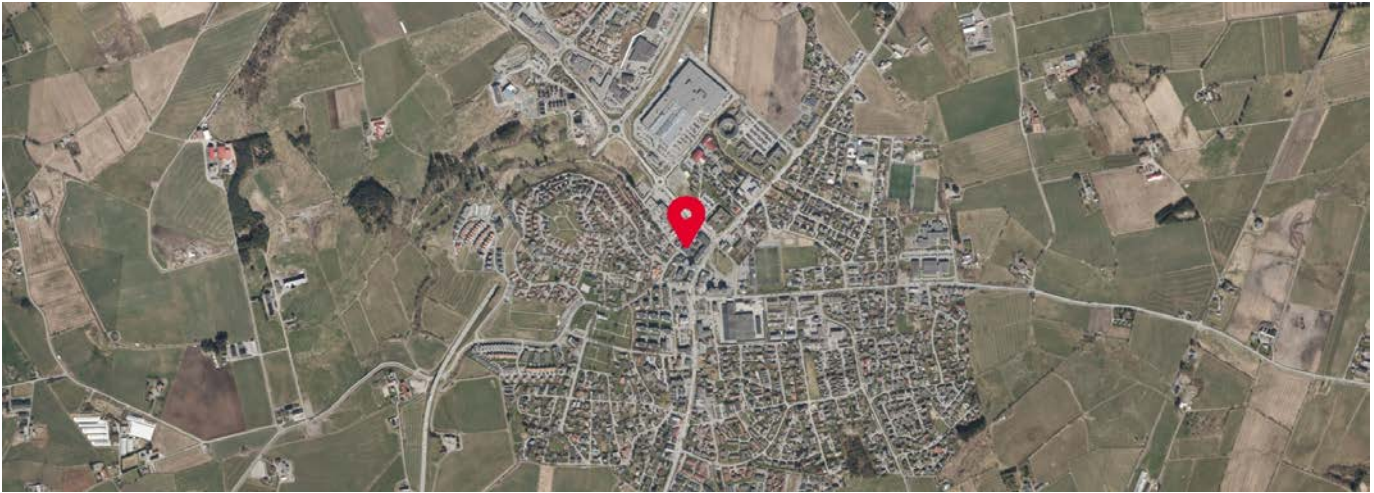


0% 46%

■ Kleppevarden  
■ Kleppe/Verdalen  
■ Norge

## Sivilstand

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



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240347	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hilde Karin Køhler Sommerfeldt	
<b>Gateadresse</b>	
Kleppelundvegen 5	
<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	8
Antall måneder	9
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	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240347

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HKKS

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Toaletter skiftet i hele sameiet
Arbeid utført av	Usikker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Beskrivelse	Funnet 5-10 stk for 5 år siden
-------------	--------------------------------

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

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

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Leieavtale
-------------	------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlikehold utført av sameiet
Arbeid utført av	Usikker

- 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.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kleppelundvegen 5, 4350 KLEPPE
-  KLEPP kommune
-  # gnr. 1, bnr. 2160, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 19998-2289

Referansenummer: UJ2349

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rogaland ByggTakst AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2012.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

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

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

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

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

Leiligheten er en del av et sameie.

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

Som oftest holder Sameie maling. etc.

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

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

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

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

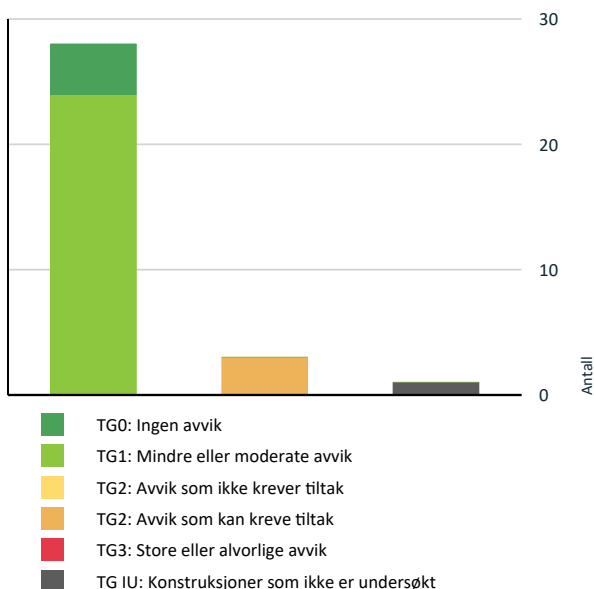
Rom som er innredet/i bruk som vaskerom er ikke sjekket mot kommunens arkiv om dette er bygge godkjent ihht. innredning ved befæringsdato, rommet er opprinnelig bod/teknisk rom.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkong 1** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Glass i rekkverk har fuktskader.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er skade i parkett gulv i entre/gang, samt kondens skade under kjøleskap på kjøkken.

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2012).

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

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

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

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

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

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

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2012

### Standard

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

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

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

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

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

### ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk skyvebalkongdør i malt tre.

### ! TG 2 Balkong 1

Balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.  
Rekkverk i glass/stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glass i rekkverk har fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regne med utskiftning av glass på sikt.



Fuktskade i glass rekkverk.



Fuktskade i glass rekkverk.

### ! TG 1 Balkong 2

Balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.  
Balkong fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.  
Rekkverk i stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skade i parkett gulv i entre/gang, samt kondens skade under kjøleskap på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden kan repareres lokalt uten å måtte skifte parkett.

# Tilstandsrapport



Skade i parkett.



Kondens skade i parkett under kjøleskap.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.  
Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.  
Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.  
Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD (INN AV SOVEROM)

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010

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

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.  
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluker er sjekket, sluker er fra byggeår. Membran er synlig i sluker og klemt med klemring.  
Lokalt fall i dusjsone.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

### ETASJE > BAD (INN AV SOVEROM)

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

### ETASJE > BAD (INN AV SOVEROM)

#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.  
Lokalt fall i dusj sone.

### ETASJE > BAD (INN AV SOVEROM)

#### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



Sluk

ETASJE > BAD (INN AV SOVEROM)

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD (INN AV SOVEROM)

## TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD (INN AV SOVEROM)

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

ETASJE > BAD (INN AV GANG)

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.  
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluker er sjekket, sluker er fra byggeår. Membran er synlig i sluker og klemt med klemring.  
Lokalt fall i dusjsone.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD (INN AV GANG)

## TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE > BAD (INN AV GANG)

## TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.  
Lokalt fall i dusj sone.

ETASJE > BAD (INN AV GANG)

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker i gulv og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



Sluk

ETASJE > BAD (INN AV GANG)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD (INN AV GANG)

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD (INN AV GANG)

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

ETASJE > VASKEROM

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte vegger.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater er det ikke symptomer på svikt i konstruksjon. Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg er tilsuttet sluk og klemt med kleming i sluk.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.  
Gulv har ikke fall mot sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



Sluk

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i felles rom. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Branntekniske forhold

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

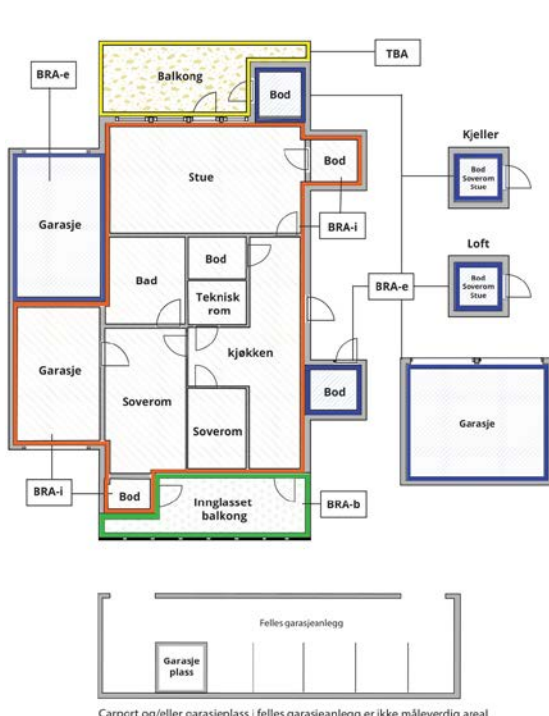
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102	3		105	44
<b>SUM</b>	<b>102</b>	<b>3</b>			<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad (inn av soverom), Bad (inn av gang), Vaskerom , Entré/gang	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Rom som er innredet/i bruk som vaskerom er ikke sjekket mot kommunens arkiv om dette er bygge godkjent ihht. innredning ved befæringsdato, rommet er opprinnelig bod/teknisk rom.  
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se eieres egenerklæringskjema

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Hilde Karin Køhler Sommerfeldt	Kunde
	Hilde Karin Køhler Sommerfeldt	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2160		32	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kleppelundvegen 5

#### Hjemmelshaver

Sommerfeldt Hilde Karin Køhler

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2024	Mottatt 17.10.2024	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.07.2015	Mottatt 17.10.2024	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.01.2012	Mottatt 17.10.2024	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ2349>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 10.10.24 Side 1 av 2

Sameiet Sentrumsg <sup>3</sup> rden III	V <sup>3</sup> r ref.: 673/32
Kleppelundvegen 5	Type: Eierseksjonssameie
4350 KLEPPE	Eiere: Hilde Karin Sommerfeldt
Organisasjonsnr: 899 272 722	Seksjonsnr: 32

**1: Felleskostnader**Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 3 243

Felleskostnader: Felleskostnader 3 243

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**2: Registrerte endringer felleskostnader**

Neste endring: 01.11.2024	Tot. utg. i kr.: 0
Felleskostnader: Felleskostnader	( 3.243,00 i Okt. 24) 0

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (P <sup>3</sup> n): 0	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 0
Klient ajourf. P <sup>3</sup> n:	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 0

**4: SN rskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Olav Bekvik  
Adresse: Lensmann Carlsens Veg 12 B  
Postnr/-sted: 4350 KLEPPE  
Telefon: Mob.: 91192169  
E-post: sameiet673@kleppnett.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 10.10.2024**

Utest <sup>3</sup> ende saldo: 0	Restanse: 0
Felleskostnader: 0	Forskudd: 0
Gebyr: 0	Overdekning: 0
Rente: 0	

**6: Ligning - 2023**

Annen formue: 29 170	Gjeld: 0	Andre inntekter: 825
	Utgifter: 0	

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 32	Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Bygge<sup>3</sup> r: 2012  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 1/2160  
Bygningstype: Blokk med heis

**9: Forsikring**

Forsikret i: Eika Forsikring AS	Polisenr: 7419473
---------------------------------	-------------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.01.2013	Fnrste innflytting: 01.01.2013	SSBnr: H0401
Etasje: 4	Oppvarmingstype: Ingen	
Heis: Ja	BOA: 101	
Parkeringsstype: Parkeringsplass ()		
System <sup>3</sup> s: Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Oppr. antall rom: 3	
Livslnp standard: Nei	Kategori: Brjk 101	P-rom 101
Fasiliteter:		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 10.10.24 Side 2 av 2

Sameiet Sentrumsg<sup>3</sup>rden III

V<sup>3</sup>r ref.: 673/32

Kleppelundvegen 5

Type: Eierseksjonssameie

4350 KLEPPE

Eiere: Hilde Karin Sommerfeldt

Organisasjonsnr: 899 272 722

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- To stk blokker totalt 34 leiligheter, hhv. blokk C og D i Sentrumsg<sup>3</sup>rden. Hver blokk har fire etasjer og heis.
- Parkering i eget garasjeanlegg, hver boenhet har 1 stk parkeringsplass.
- Tinglyst og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass for den enkelte seksjon.
- Egen bod.
- Leilighets sprinkling og brannvarslingsanlegg.
- Grunnpakke TV inng<sup>3</sup>r i felleskostnader.
- Egen vannm<sup>3</sup>ler i hver boenhet.
- Nedgravd snjppelanlegg
- Sameiet er sameier i Sentrumsg<sup>3</sup>rden Felles som er et tingsrettslig sameie opprettet for uteomr<sup>3</sup>der og parkeringsanlegg for blokk I, II og III.
- Det er vedtatt muligheter for individuell innglassing p<sup>3</sup> ekstraordin<sup>3</sup>rt sameierm<sup>3</sup>te 10.02.14. Se saksdokumenter/ vedtak i protokoll og oppdaterte vedtekter for mer informasjon. Styret m<sup>3</sup> kontaktes f<sup>3</sup>r innglassing iverksettes.
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbm<sup>3</sup>k. Dette inneb<sup>3</sup>rer at sameieren har s<sup>3</sup> kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Sameiet g<sup>3</sup>r over til annen forretningsf<sup>3</sup>rer fra 01.11.2024.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sentrumsgården III onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Jonas B, Jærhagen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Kirsti Eskeland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Per Sveinung Tengesdal ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Kirsti Eskeland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 60 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Flytte postkasser til innvendig trappehus.

Da det er stadig mindre post, kan det vurderes å flytte postkassene til innvendig i trappehuset. Det vil være lettere for beboerne å hente posten, og postkassene vil ha en betydelig lengre holdbarhet.

### Vedtak:

Årsmøte vedtok å sende saken over til styret for videre behandling, med et ønske om at postkassene for deler av sameiet flyttes innvendig.

## 6. Representant til SG Felles

Grunnet konflikter går representantene fra SG I og SG III av. Ny representant må velges fra SG III.

### Vedtak:

Gunn Anita Breivik ble valgt som representant til SG Felles for 1 år.  
Tore Hellerud ble valgt som vara representant til SG Felles for 1 år.

## 7. Honorar til representant til SG felles

### Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at representanten til SG felles skal ha honorar tilsvarende andre styremedlemmer, 15.000,- + arbeidsgiveravgift.  
Dersom representanten samtidig er honorarberettiget styremedlem øker honoraret med et tillegg stort 10.000,- + arbeidsgiveravgift.  
Vedtaket skal også gjelde for perioden 2023 til 2024.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

#### Vedtak:

Gunn Anita Breivik ble valgt til styremedlem for 2 år.

### 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

#### Vedtak:

Thor Inge Kleppe og Johnny Sele ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

### 8.3 Valg av valgkomité

#### Vedtak:

Per Sveinung Tengesdal og Arne Haugvaldstad utgjør boligselskapets valgkomité.

#### Etter dette består styret av:

Styreleder: Olav Bekvik, valgt for 2 år i 2023  
Styremedlem: Solveig Birgitte Frøvik, valgt for 2 år i 2023  
Styremedlem: Gunn Anita Breivik, valgt for 2 år i 2024  
Varamedlem: Thor Inge Kleppe, valgt for 1 år i 2024  
Varamedlem: Johnny Sele, valgt for 1 år i 2024

Kleppe, 03.04.2024



# **Sameiet**

## **Sentrumsgården III**



Innkalling til årsmøte 2024

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sentrumsgården III.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

## **Onsdag 03.04.2024, kl. 17:00**

Jonas B, Jærhagen

### **Saksliste**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2023
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Flytte postkasser til innvendig trappehus.
- 6 Representant til SG Felles
- 7 Honorar til representant til SG felles
- 8 Valg
  - 8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
  - 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 8.3 Valg av valgkomité

Styret  
Sameiet Sentrumsgården III

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Arbeidsgiveravgift som kommer i tillegg dekkes av sameiet.

## 5. Flytte postkasser til innvendig trappehus.

Da det er stadig mindre post, kan det vurderes å flytte postkassene til innvendig i trappehuset. Det vil være lettere for beboerne å hente posten, og postkassene vil ha en betydelig lengre holdbarhet.

**Forslag til vedtak:** Flytte postkassene innvendig, og gjerne montere en samlekasse for aviser og magasiner.

**Styrets innstilling:** Styret er positiv til dette forslaget.

Dersom årsmøtet tillater vil styret sette i gang aktiviteter med sikte på å få dette gjennomført i løpet av året.

Det må hentes inn forslag med pris på passende postkasser.

Det må finnes plass til postkasser i trappehuset.

## 6. Representant til SG Felles

Grunnet konflikter går representantene fra SG I og SG III av. Ny representant må velges fra SG III. Dag Sjurseike skal være innstilt fra SG I.

Dag Sjurseike, SG I Sameiet SG III må stille ny representant til SG felles.

Styret i SG felles vil da bestå av:

Jan Helge Stjern, SG II

Navn Navnesen, SG III

**Forslag til vedtak:** Ny representant fra SG III til SG felles velges.

## **7. Honorar til representant til SG felles**

Representanten til SG felles skal ha honorar tilsvarende andre styremedlemmer, 15.000,- + arbeidsgiveravgift.

Dersom representanten samtidig er honorarberettiget styremedlem øker honoraret med et tillegg stort 10.000,- + arbeidsgiveravgift.

Forslaget stilles fra styrets leder.

Forslaget foreslås godkjent av årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Representanten til SG felles skal ha honorar tilsvarende andre styremedlemmer, 15.000,- + arbeidsgiveravgift.  
Dersom representanten samtidig er honorarberettiget styremedlem øker honoraret med et tillegg stort 10.000,- + arbeidsgiveravgift.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Reidun Fjogstad trer av - nytt styremedlem må velges.

### **8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

### **8.3 Valg av valgkomité**

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(seksjonseiers underskrift)

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

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

## 673 Sameiet Sentrumsg<sup>3</sup> rden III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		876 072	796 416	876 072
Andre driftsinntekter		667 102	0	0
Lading el-bil		0	2 100	0
<b>Sum Inntekter</b>		<b>1 543 174</b>	<b>798 516</b>	<b>876 072</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lynn etc.	1	51 345	51 345	51 345
Forretningsfjrrerhonorar		65 076	62 760	68 200
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		850	850	850
Revisjonshonorar	2	8 820	11 221	6 000
Drift og vedlikehold	3	388 008	370 360	398 989
TV og/eller internett		81 189	81 201	81 200
Renovering		0	597 673	0
Forsikringer		101 316	92 108	107 700
Kommunale avgifter		132 709	130 787	159 000
Energi/strm		0	124 729	0
Administrasjonskostnader		80 265	3 246	6 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>909 578</b>	<b>1 526 280</b>	<b>879 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>633 596</b>	<b>-727 764</b>	<b>-3 812</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		18 571	14 423	10 000
Netto finanskostnader		-18 571	-14 423	-10 000
<b>Resultat</b>	4	<b>652 167</b>	<b>-713 341</b>	<b>6 188</b>

## 673 Sameiet Sentrumsg<sup>3</sup>rden III

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>		
<u>Anleggsmidler</u>		
Andre driftsmidler	0	-5 475
Finansielle anleggsmidler		
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>0</b>	<b>-5 475</b>
<u>Omløpsmidler</u>		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	6 724	2 948
Forskuddsbetalte kostnader	131 396	123 801
Andre fordringer	11 408	11 408
Bankinnskudd og kontanter		
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto	661 235	933 937
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>810 763</b>	<b>1 072 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>810 763</b>	<b>1 066 620</b>



## 673 Sameiet Sentrumsg<sup>3</sup>rden III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Opptjent egenkapital		656 661	4 494
Sum egenkapital	5	656 661	4 494
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 574	0
Leverandørgjeld		138 162	125 317
Annen kortsiktig gjeld		2 366	936 809
Sum kortsiktig gjeld		154 102	1 062 126
Sum gjeld		154 102	1 062 126
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>810 763</b>	<b>1 066 620</b>

Stavanger 31.12.23  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Olav Bekvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Reidun Fjogstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Solveig Birgitte Frøyvik  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
Sum personalkostnader	51 345	51 345

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	51 584	49 031
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 537	80 560
6610 Felles garasjeanlegg sameiet	218 925	219 813
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 439	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	29 523	20 956
Sum	388 008	370 360

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	652 167	-713 341
Andre finansielle utbetalinger	-5 475	69 396
Endring arbeidskapital	646 692	-643 945
Omljpsmidler	810 763	1 072 095
Kortsiktig gjeld	154 102	1 062 126
Arbeidskapital	656 661	9 969

### Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	656 661	652 167	4 494
Sum Egenkapital	656 661	652 167	4 494

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Sentrumsgården III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Sentrumsgården III**

Styreleder	Olav Bekvik (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Solveig Birgitte Frøvik (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Reidun Fjogstad (sign.)	07.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet Sentrumsgården III

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-11 18:57:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VZ1OS-ANIY7-DHXL6-ASO4S-MYED3-4QIH3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Sentrumsgården III

Sameiet Sentrumsgården III ligger i Klepp kommune og består av 34 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 899272722.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Olav Bekvik

Styremedlem, Reidun Fjogstad

Styremedlem, Solveig Birgitte Frøvik

Varamedlem, Hilde Karin Sommerfeldt

Varamedlem, Tore Hellerud

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirkosomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter.

Vi har behandlet saker som fasadevask og vindusvask og generelt drift og vedlikehold.

Per Sveinung har reparert ringeklokker.

Hovednøkler som til nå har vært lagret hos NOKAS/AVARN her hentet hos BATE. Disse er nå overlevert til Jæren Lås.

Krav mot naboene for drift og vedlikehold av trappehus med heis ned til parkeringen. Styreleder vil gjerne holde en generell informasjon om dette etter årsmøtet for de som ønsker.

HMS-arbeid: Her er det generelt jobbet med SG felles om aktiviteter på teknisk utstyr og uteområder.

Fra beboer:

"Vann i garasjelegg/boder? Er det noen vedtak på hvem som har ansvaret? Ingen av slukene er funksjonelle. Pga totalt feil i helling så renner alt vann bort fra kun. Dette gjelder både i park.hall og I smalgangene til leilighetene. Mye mugg og grønske kunne vært unngått. Hvilke muligheter er det for å utbedre dette?"

Savner døråpnere, er en i 2 etg,men den virker ikke. Ønsker å få satt opp flere. Veldig vanskelig når en har flere poser i hendene og å klare lukke opp de tunge dørene. Besøk av personer i rullestol/rullator er er umulig uten at du selv springer for å hjelpe. Kunne det vært en ide å delt på denne utgiften? Hver sin etasje tar sin del også deler vi på utgiftene i kjeller."

Angående døråpnere så kan styret sjekke priser på dette om det er et generelt ønske fra beboerne.

### Styrets planer fremover

I tillegg til den daglige driften av sameiet er det planlagt justering og service på ytterdører og terrasse dører. Det hentes inn tilbud i disse dager og det forventes at dette er ferdig før Jul.

### Forsikringsavtale



Sameiet Sentrumsgården III var forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP603839.

Ny forsikring er tegnet gjennom eika forsikring med polisenummer 7419473 / 8.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:  
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.  
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.  
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET SENTRUMSGÅRDEN III**

**§ 1**  
**Navn**

Sameiets navn er Sameiet Sentrumsgården III.

**§ 2**  
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 1 bnr 2160 i Klepp kommune, hvor det er oppført to boligblokker. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

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

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

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

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

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

Sentrumsgården Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameiernes felles interesser.

### **§ 3**

#### **Formål**

Den enkelte sameiers bruksenhet kan kun benyttes til boligformål.

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

### **§ 4**

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

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

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

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

### **§ 5**

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

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

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

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

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

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

### **§ 6**

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

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

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

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

## **§ 7** **Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjet for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

## **§ 8** **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

## **§ 9** **Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

## **§ 10 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 11**

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

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

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

## **§ 12**

### **Ordensregler**

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

## **§ 13**

### **Vedlikehold av bruksenheter**

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

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

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

## **§ 14**

### **Vedlikehold av fellesareal**

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 15 Felleskostnader**

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

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

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

## **§ 16 Betaling av felleskostnader**

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

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

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

## **§ 17 Ansvar utad**

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

## **§ 18 Forsikring**

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

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

## **§ 19 Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.



**§ 20**  
**Mislighold og fravikelse**

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

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

**§ 21**  
**Lov om eierseksjoner**

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

**§ 22**  
**Midlertidig vedtektsbestemmelse**

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

Overskjøting av Sameiet Sentrumsgåren III's ideelle andel Garasjeeiendommen og Felleseiendommen kan utestå til hele boligområdet Sentrumsgåren er ferdigstilt, herunder også at utendørsarealer er ferdig opparbeidet.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Kleppelundsveien AS eller deres rettsetterfølger.

**ORDENSREGLER  
FOR  
Sameiet Sentrumsgården III**  
Vedtatt årsmøte 2020

### **1. Formål og omfang**

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne 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 2300-0600. 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 2300, 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 0700-2000      - i helg klokken 1000-1800.

På helligdag skal utilbørlig larm ikke forekomme.

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier 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/årsmøte 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.

Fellesarealer 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 på loft og i kjeller.

#### **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.

#### **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 ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

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

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

#### **8. Brudd på ordensreglene**

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

## Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde .....  
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

### Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den .....

.....  
underskrift

.....  
adresse



## MEKLAROPPLYSNINGAR

### Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	1	Bruksnr:	2160	Festenr:		Seksjonsnr:	32
Adresse:	Kleppelundvegen 5			Seljar:	Hilde Karin K. Sommerfeldt		
Eigedomen sitt areal	1 129,4 m2 hele eiendommen						

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen

### Mellombels bruksløyve og ferdigattest

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

### Gjeldande arealplan med bestemmelsar

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Heradshuset, Kleppe del 1	Boligbebyggelse/ blokkbebyggelse	13.02.2010
Bygningsplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	Klepp	Boliger	Periode: 2022-2033
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsbestemmelsar <input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Kommentar til eksisterande planar:</b>			

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

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



---

## MEKLAROPPLYSNINGAR

---

---

### Vatn og avløp

---

#### Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

#### Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve  Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve

Septiktank  Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Brønn

Nedgravd oljetank  Krav om sanering innen 2020.

---

### Kommunale avgifter og gebyr

---

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2024 totalt kr 3 994,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på to terminar. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 1 903,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 2 091,-.

Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.23: **Felles vannmålere**

---

### Ubetalte krav med legalpant

---

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2024

2. termin 01.07. – 31.12.2024

**Restanse 2. termin 2024 med forfall 15. oktober 2024 kr 2 091,00**



# Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 10.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

<b>Kommunenr.</b>	1120	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	2160	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	32
<b>Adresse</b>	Kleppelundvegen 5, 4350 KLEPPE								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 129 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H190 <b>KPSikring</b> Andre sikringssoner
	<b>Delareal</b> 1 129 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål, Framtidig

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1492
<b>Navn</b>	Heradshuset, Kleppe Del 1
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.02.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2115/1_49-2best.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2115/1_49-2best.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 195 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkering <b>Feltnavn</b> P
	<b>Delareal</b> 934 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Forretninger <b>Feltnavn</b> Forretninger

## Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1492
<b>Navn</b>	Heradshuset, Kleppe Del 1
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.02.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2115/1_49-2best.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2115/1_49-2best.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 932 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BB
	<b>Delareal</b> 149 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Uteoppholdsareal <b>Feltnavn</b> Uteopphold





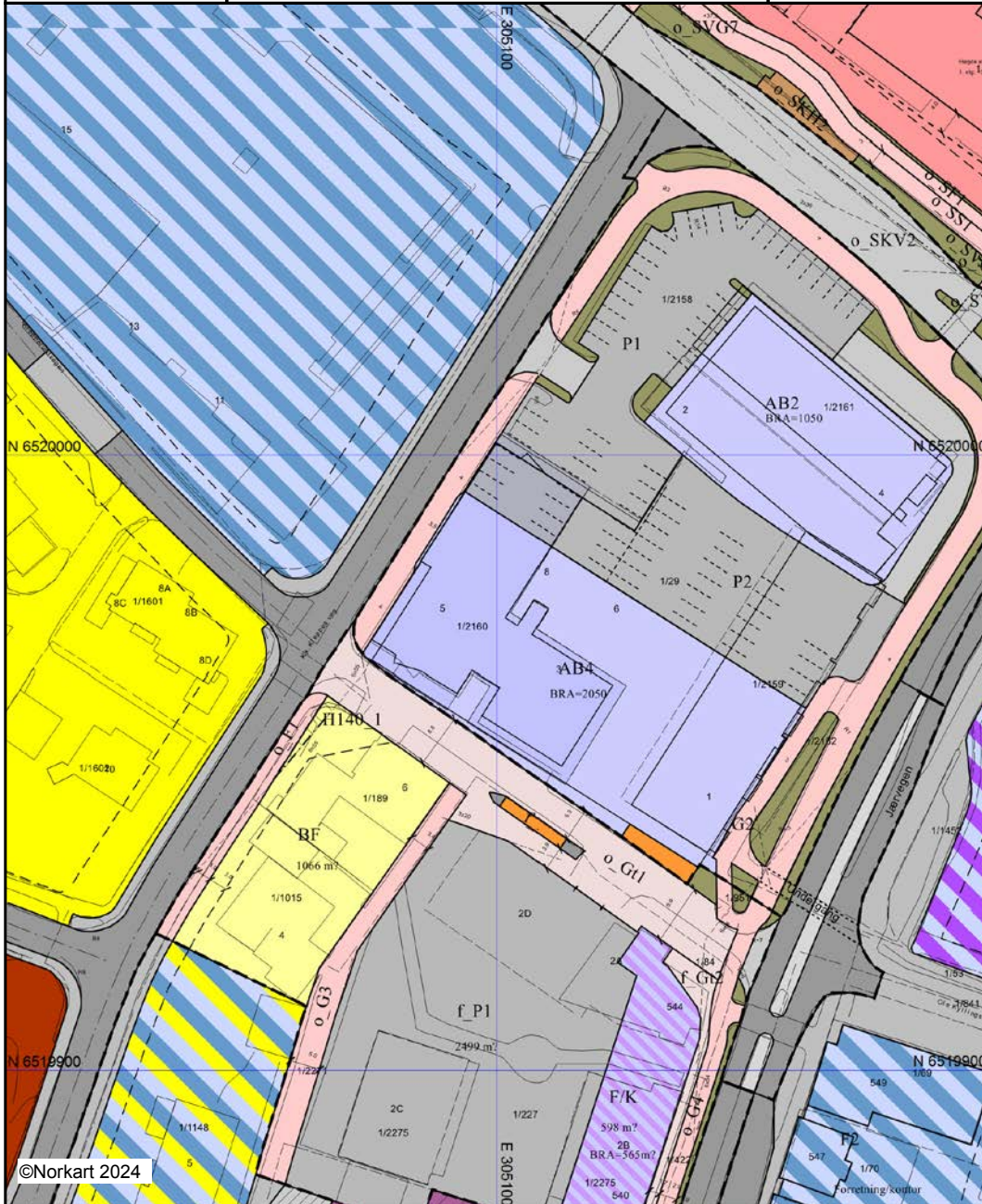
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2160/0/32  
Adresse: Kleppelundvegen 5  
Utskriftsdato: 10.10.2024  
Målestokk: 1:1000



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

<b>VEG</b>			
	Avgrensning gangfelt		Angittomsyngrense
	Annet vegareal		Føreseynsgrense
	Vegdekkekant i tunnel		<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</b>
	Vegdekkekant		Regulerings- og utbyggingsplanområde
<b>Bygninger</b>			Planen si avgrensning
	Takriss		Formålsgrense
	Takoverbygg kant		Regulert tomtegrense
	Veranda		Byggjegrnse
<b>Eiendomsinformasjon</b>			Planlagt busetnad
	Eiendomsgrense		Bygningar som inngår i planen
	Eiendomsteig		Regulert senterlinje
Abc	Gårds- og bruksnummer		Frisiktslinje
<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</b>			Regulert kantkjørebane
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg		Regulert parkeringsfelt
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål		Regulert fotgjengarfelt
	Anna byggeområde		Tunnel
<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</b>			Målelinje/avstandslinje
	Kjøreveg		Innkjørsel
	Anna veggrunn		Utkjørsel
	Gang-/sykkelveg		Tunnelopning
	Parkeringsplass	Abc	Påskrift feltnavn
<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</b>		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Anlegg for lek	Abc	Påskrift areal
<b>Adresser</b>		Abc	Påskrift utnytting
Abc	Adressepunkt tekst	Abc	Påskrift breidde
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)</b>		Abc	Påskrift radius
	Område for steinbrot og masseuttak	Abc	Påskrift plantilbehør
<b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1)</b>		Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Felles gangareal		
<b>Stedsnavn og andre tekster</b>			
Abc	Navn på samferdsel		
<b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)</b>			
	Bustad/Forretning/Kontor		
	Forretning/Kontor		
	Forretning/Industri		
<b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)</b>			
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Forretningar		
	Tenesteyting		
	Renovasjonsanlegg		
	Forretning/kontor		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang-/sykkelveg		
	Sykkelveg/-felt		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
	Kollektivhaldeplass		
	Parkering		
	Parkeringshus/-anlegg		
<b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</b>			
	Sikringsone - Frisikt		
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø		
<b>Reguleringsplan- Føreseynsområde (PBL2008 § 20)</b>			
	Føreseynsområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>			
	Sikringssonегrense		



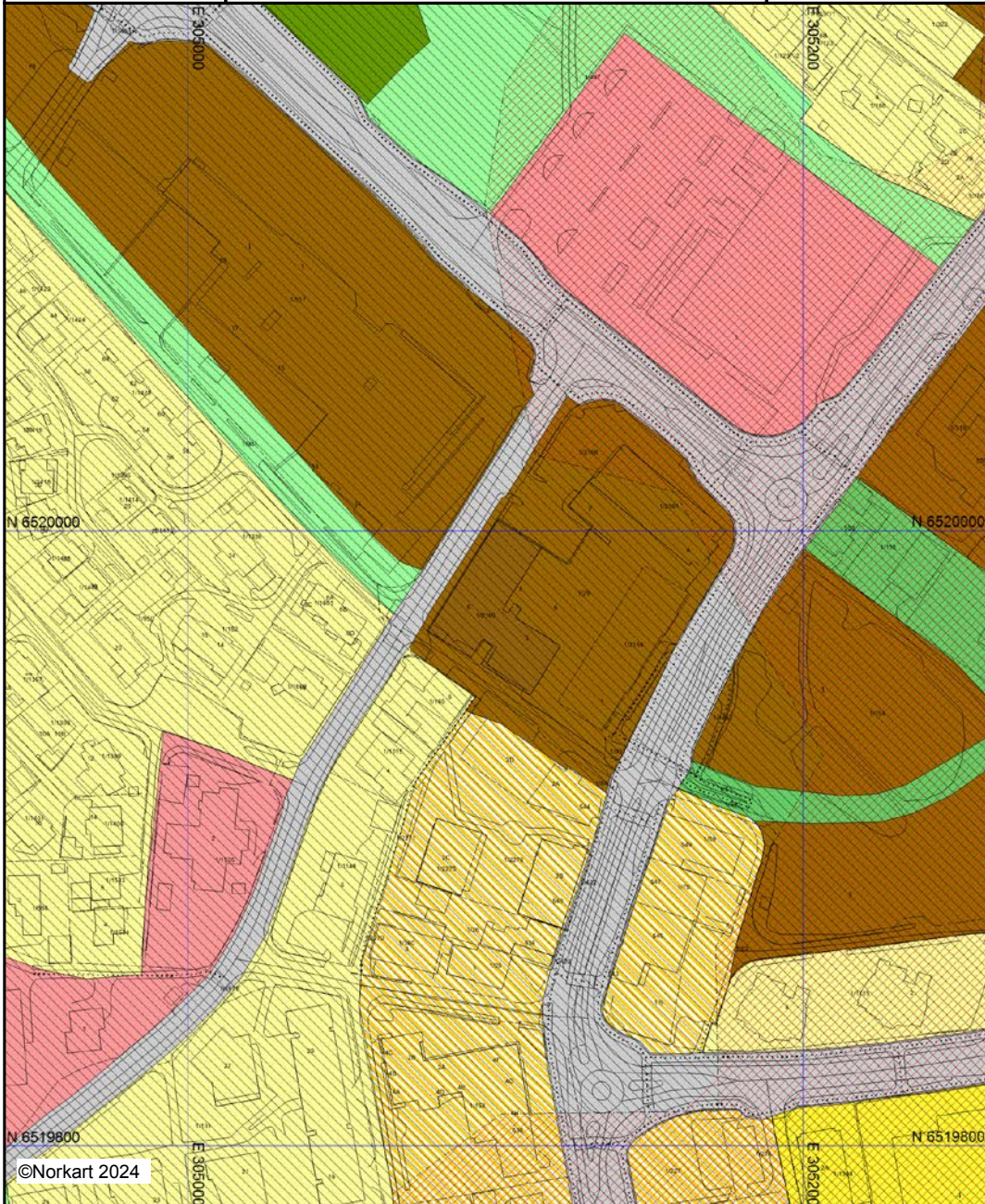
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/2160/0/32  
Adresse: Kleppelundvegen 5  
Utskriftsdato: 10.10.2024  
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
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig
-  Markagrense

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

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


### *VEG*

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




### *Bygninger*

-  Fasadeliv
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Veranda

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Eiendomsinformasjon*

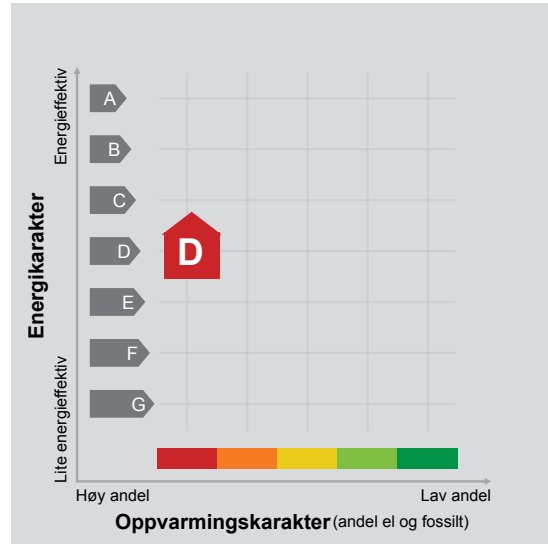
-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Påskrift områdenavn

### *Adresser*

-  Påskrift områdenavn
-  Adressepunkt tekst

# ENERGIATTEST

Adresse	Kleppelundvegen 5
Postnummer	4350
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2160
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300330561
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-41583
Dato	22.10.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



PLANK arkitekter AS  
Langgata 30

4306 SANDNES

Saksnr  
11/1357-13

Løpenr  
19541/15

Arkivkode  
GNR 01/2160

Avd/Sek/Saksh  
LU/LU/RR

Dykkar ref

## **BOLIGBLOKK C OG D - 1/2160 - KLEPPELUNDSVEIEN A/S FERDIGATTEST**

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

<b>Gjelder:</b>	<b>Boligblokk C og D</b>
<b>Byggested:</b>	<b>Kleppelundvegen 3 og 5, 4352 KLEPPE</b>
<b>Tiltakshaver:</b>	<b>Kleppelundsveien A/S</b>
<b>Ansvarlig søker:</b>	<b>PLANK arkitekter AS</b>

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

### **Vedtak:**

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

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

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

Klepp kommune, 06.07.2015

Ragnar Rydning  
bygningssjef

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





Målestokk 1: 200

**PROSJEKTET**

KLIPPFLUNDSEIEN AS  
SENTRUMSGARDEN KLEPPE  
BLOKK D Plan Bolig 1 Etasje

**PROSJEKTANT**

PLANK  
Kontor for arkitektur og landskapsarkitektur

**UTARBEIDINGSSTADIUM**

D-41

09.01.12 1:000

SLUKTER FOR ETTER-ÅR-GARANTISJØR  
MOTTATT ANBEFALING FRA TEKNA FAG  
(BREDDEPLANSIFTER/LEVERE SVARE MOTTER)

BL 60 60-51-30 IFHJELPEN TILBAKE VEIL. 6218

Vedlegg 7 av 9



Målestokk 1: 200

ARKITEKTBYRÅ

**PLYANK**

SENTRUMSGARDEN KLEPPE

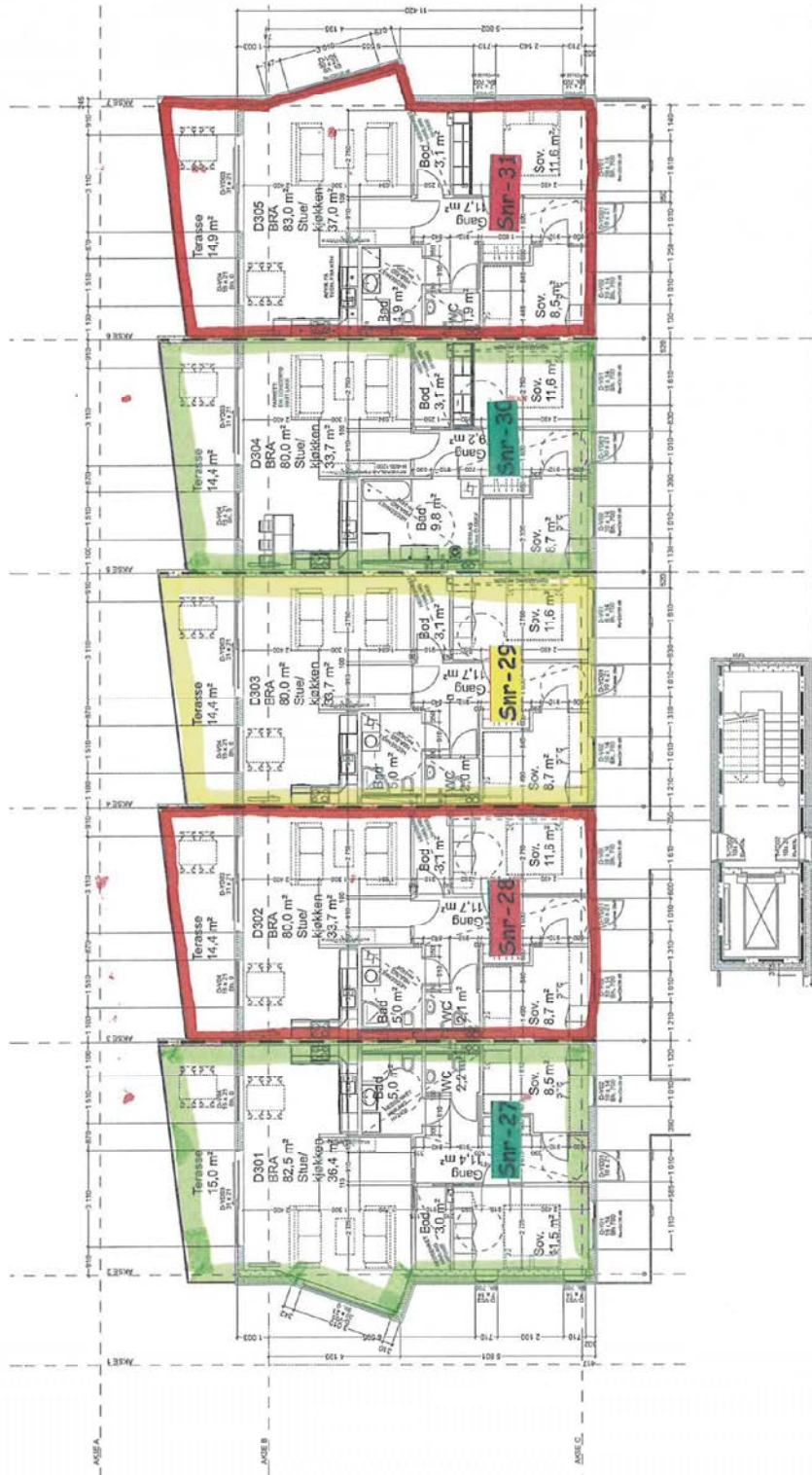
BLOKK D Plan Bolig 2 Etasje

2017-12 | 000 | D-52 | C

Skrevet av: PLYANK AS  
 Tegnet av: PLYANK AS  
 Kontrollert av: PLYANK AS



Vedlegg 8 av 9



Målestokk 1: 200

ANBEFALTE DIMENSJONER	
1	1000
2	1000
3	1000
4	1000
5	1000
6	1000
7	1000
8	1000
9	1000
10	1000
11	1000
12	1000
13	1000
14	1000
15	1000
16	1000
17	1000
18	1000
19	1000
20	1000
21	1000
22	1000
23	1000
24	1000
25	1000
26	1000
27	1000
28	1000
29	1000
30	1000
31	1000
32	1000
33	1000
34	1000
35	1000
36	1000
37	1000
38	1000
39	1000
40	1000
41	1000
42	1000
43	1000
44	1000
45	1000
46	1000
47	1000
48	1000
49	1000
50	1000
51	1000
52	1000
53	1000
54	1000
55	1000
56	1000
57	1000
58	1000
59	1000
60	1000
61	1000
62	1000
63	1000
64	1000
65	1000
66	1000
67	1000
68	1000
69	1000
70	1000
71	1000
72	1000
73	1000
74	1000
75	1000
76	1000
77	1000
78	1000
79	1000
80	1000
81	1000
82	1000
83	1000
84	1000
85	1000
86	1000
87	1000
88	1000
89	1000
90	1000
91	1000
92	1000
93	1000
94	1000
95	1000
96	1000
97	1000
98	1000
99	1000
100	1000

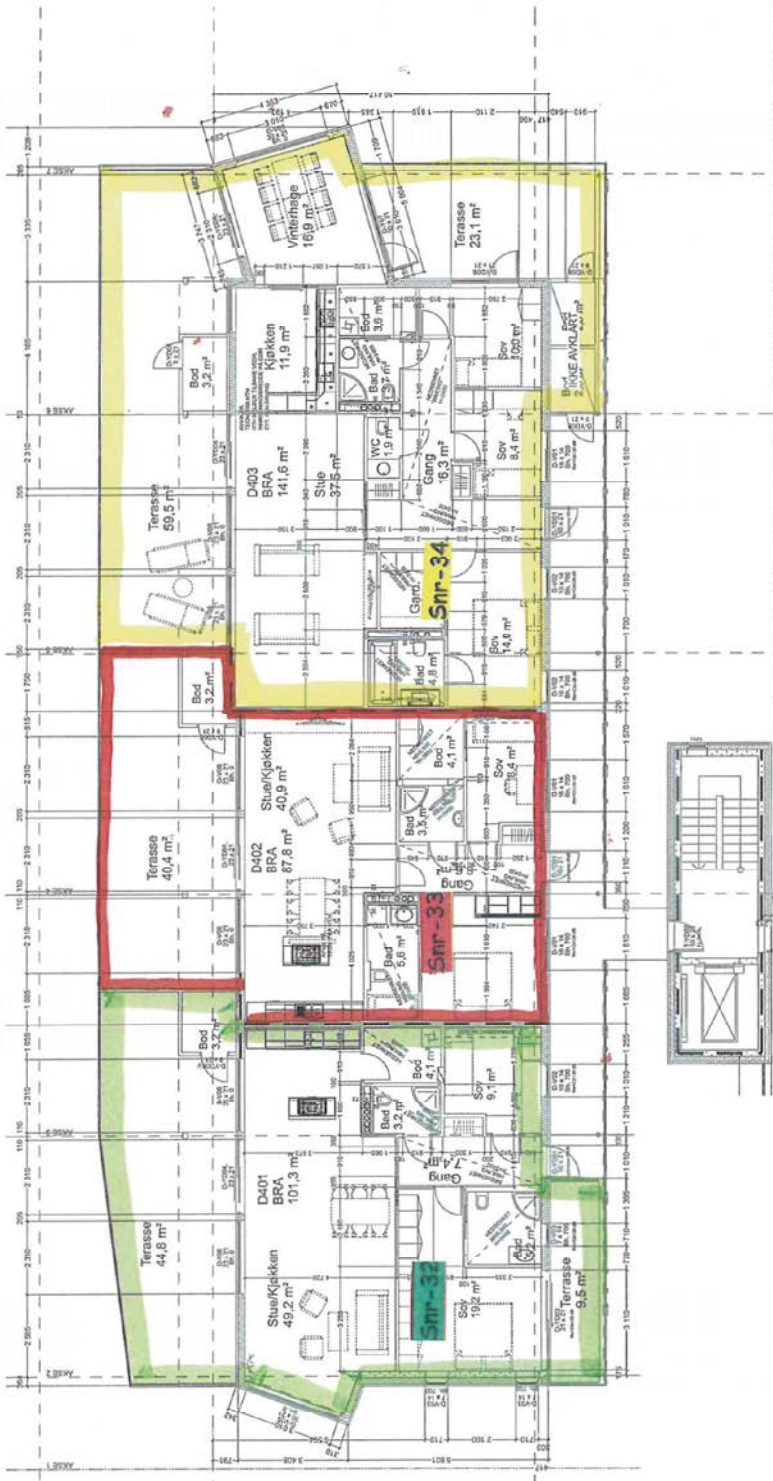
KLIPPESUNDVEIEN AS  
 SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE  
 BLOKK D Plan Bolig 3 Etasje  
 1: 00,01:12 060 D-03 C

KLIPPESUNDVEIEN AS  
 SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE  
 BLOKK D Plan Bolig 3 Etasje  
 1: 00,01:12 060 D-03 C

KLIPPESUNDVEIEN AS  
 SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE  
 BLOKK D Plan Bolig 3 Etasje  
 1: 00,01:12 060 D-03 C

KLIPPESUNDVEIEN AS  
 SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE  
 BLOKK D Plan Bolig 3 Etasje  
 1: 00,01:12 060 D-03 C

KLIPPESUNDVEIEN AS  
 SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE  
 BLOKK D Plan Bolig 3 Etasje  
 1: 00,01:12 060 D-03 C



Målestokk 1 : 200

PROJEKTERING

1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	

PROJEKTANT  
**PLYANK**  
 AS  
 KLEPELUNDSEVEIEN 10  
 0657 SANDNES

PROSJEKT  
 KLEPELUNDSEVEIEN 10  
 SENTRUMSGARDEN KLEPPE  
 BLOKK D Plan Bolig 4 Etasje

UTGIVELSE  
 1 2011-12 | 0600

DRUKK  
 D-54 | D

AVVIK PÅ A-ÅRSNITTET PÅSEDD 2010 MÅ PÅLYNES AV  
 1:111

81 60 82 81 81

AVVIK PÅ A-ÅRSNITTET PÅSEDD 2010 MÅ PÅLYNES AV  
 1:111

AVVIK PÅ A-ÅRSNITTET PÅSEDD 2010 MÅ PÅLYNES AV  
 1:111

KLEPP KOMMUNE		LOKK NR.
SAKSNR NR.		
AVD.		
SAKSNR	2 2 AUG 2011	SAKSDDEL
ARKKODE	1/2160	S
P	KLEPP KOMMUNE	
LØFENR.	KLEPPKOMMUNE.NO	

BLOKK D TRAPPEROM BLOKK C



KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 NOV 2012

A	27.05.11	M.B.	OPPDAT. I/F. PLANEGN. REV. AV 27.05.11
REV	DATE	SKN	KORREKSJON

PROSJEKT  
**KLEPPELUNDSVEIEN AVS  
 SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE**  
 TITTEL  
**BLOKK C/D Fasade mot sør**  
 MÅL 1:200 | DATO 23.09.10 | SAKSNR 060 | TEKNINGSNR 43.3 | REV A

**PLANK**  
 ARKITEKTER  
 Langt 59  
 4205 SANDNES  
 TELEFON: 400-10-31  
 E-post: plank@plankarkitekter.no  
 Signatur  
 Kontroll

KLEPP KOMMUNE		100K.NR.
SANSM.NR.		
AVD.		
SANSM.NR.	SANSBEHL.	
2 2 AUG 2011		
ARKTIDDE	FORHOLD	REVISJON
P	B	B
LØPERE	1/2160	1/2160
KLEPP KOMMUNE		

BLOKK C TRAPPEROM BLOKK D



A | 27.05.11 | I.M.B. | OPPDAT. F. IT. PLANESK. REV. AV 27.05.11

REV. | DATO | SER. | KORREKSJON

PROSJEKT

KLEPPELUNDSVEIEN AVS  
SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE

TITTEL

BLOKK C/D Fasade mot nord

MÅL | DATO | SANSNR. | TEIKNINGSNR. | REV.

1:200 | 23.09.10 | 060 | 41.3 | A

**PLANK**  
ARKITEKTER

Lagolf 59  
4306 SANDNES  
TELEFON 4000-10-31  
E-post: post@plank-arkitekter.no  
Skarsholm  
Tegnet av  
Kontroll

<b>KLEPP KOMMUNE</b>		DOKNR.
SAKSNR.		
AVD.		
SAKSANSY:	SAKSBEH.	
	22 AUG 2011	
ARKKODE	PROJ. NOBBE	
P	S	
LØPENR.	1/21160	545343JDN

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 NOV 2012



A	27.05.11	I. B.	OPPDAT. IHT. PLANTEGN. REV. AV 27.05.11
REV.	DATE	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT

**KLEPPELUNDSVEIEN AVS  
SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE**

TITTEL

**BLOKK D Fasade mot øst**

MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	23.09.10	060	42.4	A

**PLANK**  
ARKITEKTER

Lagge 56  
4908 SANDNES  
ELEFON 4000-10-01  
E-post: plank@plankarkitekter.no  
Skrevet:  
Tegnet av:  
Kontroll:

KLEPP KOMMUNE		UKENR
SAKSNR		
A/D		
SAKSABY	SAKSBEH	
2 2 AUG 2011		
ARKIVIDE	KOMMUNE	
P	S	
LOPENS	KASSASJON	

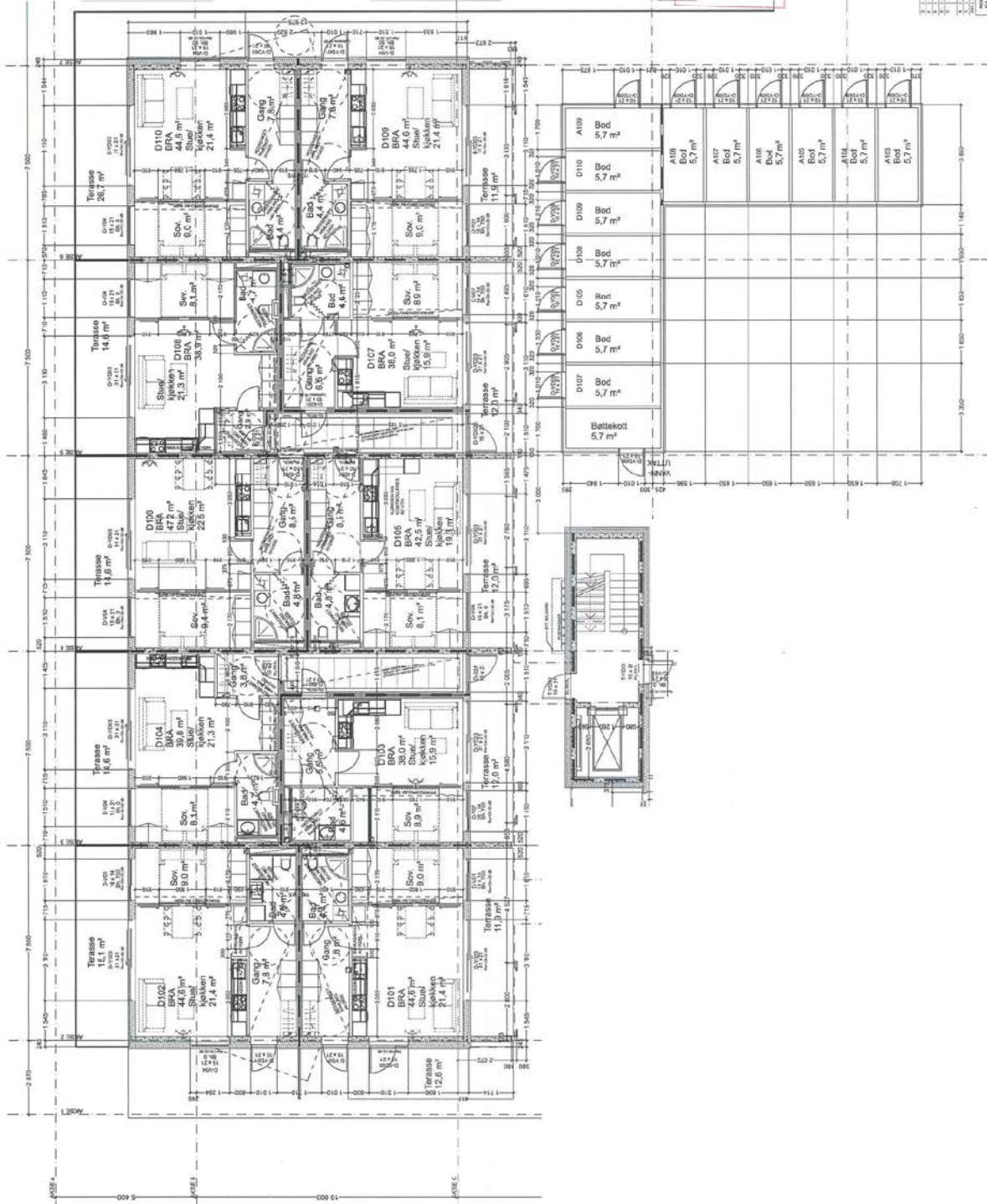


KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 NOV 2012

A	27.05.11	M.B.	OPPDAT. IKT. PLANEGN. REV. AV 27.05.11
REV	1	DATA	KORREKSJON

PROSJEKT  
**KLEPPELUNDSVEIEN A/S**  
**SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE**  
 TITTEL  
**BLOKK D Fasade mot vest**  
 MÅL 1:200  
 DATE 23.09.10  
 SAKSNR. 060  
 TEGNINGSR 44.4  
 REV A  
**PLANK**  
 ARKITEKTER  
 Langt 69  
 4506 SANDNES  
 TELEFON: 4000-10-31  
 E-post: plank@plankarkitekter.no  
 Skribent  
 Tegnet av  
 Kontroll

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 NOV 2012



ANSØTTERENS	
1	BRUKS
2	PROJEKTERING
3	BYGGTILSYNE
4	REVISJON
5	BYGGINGSTILLING
6	AVSLUTNING
7	AVSLUTNING
8	AVSLUTNING
9	AVSLUTNING
10	AVSLUTNING
11	AVSLUTNING
12	AVSLUTNING
13	AVSLUTNING
14	AVSLUTNING
15	AVSLUTNING
16	AVSLUTNING
17	AVSLUTNING
18	AVSLUTNING
19	AVSLUTNING
20	AVSLUTNING

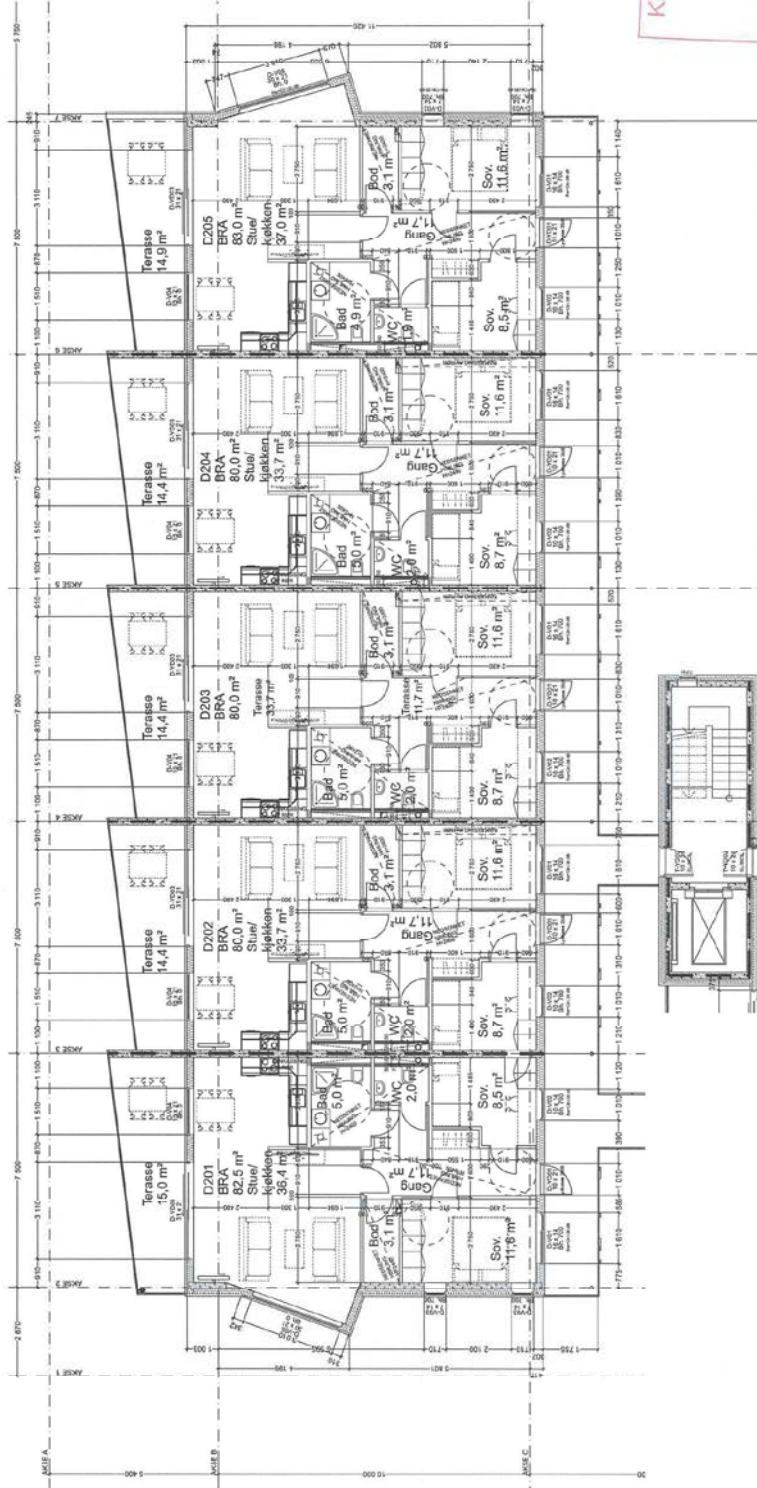
KLIPPINGSVEENAVS  
SENTRUMSGÅRDEN KLEFFE

PLV NK  
KLEPP KOMMUNE  
KLEPP

BLOKK D Plan Bøyg 1. Etasje  
1:50 08.01.12 1609 D-01

SLUTTER ET TILBET PÅ GRUNNLAG AV  
FORSLAG PÅ FORDELING AV PÅS AMFARTY  
MFL MELLOM TILBUDS NEST 9705

EI 60 A2-31.05

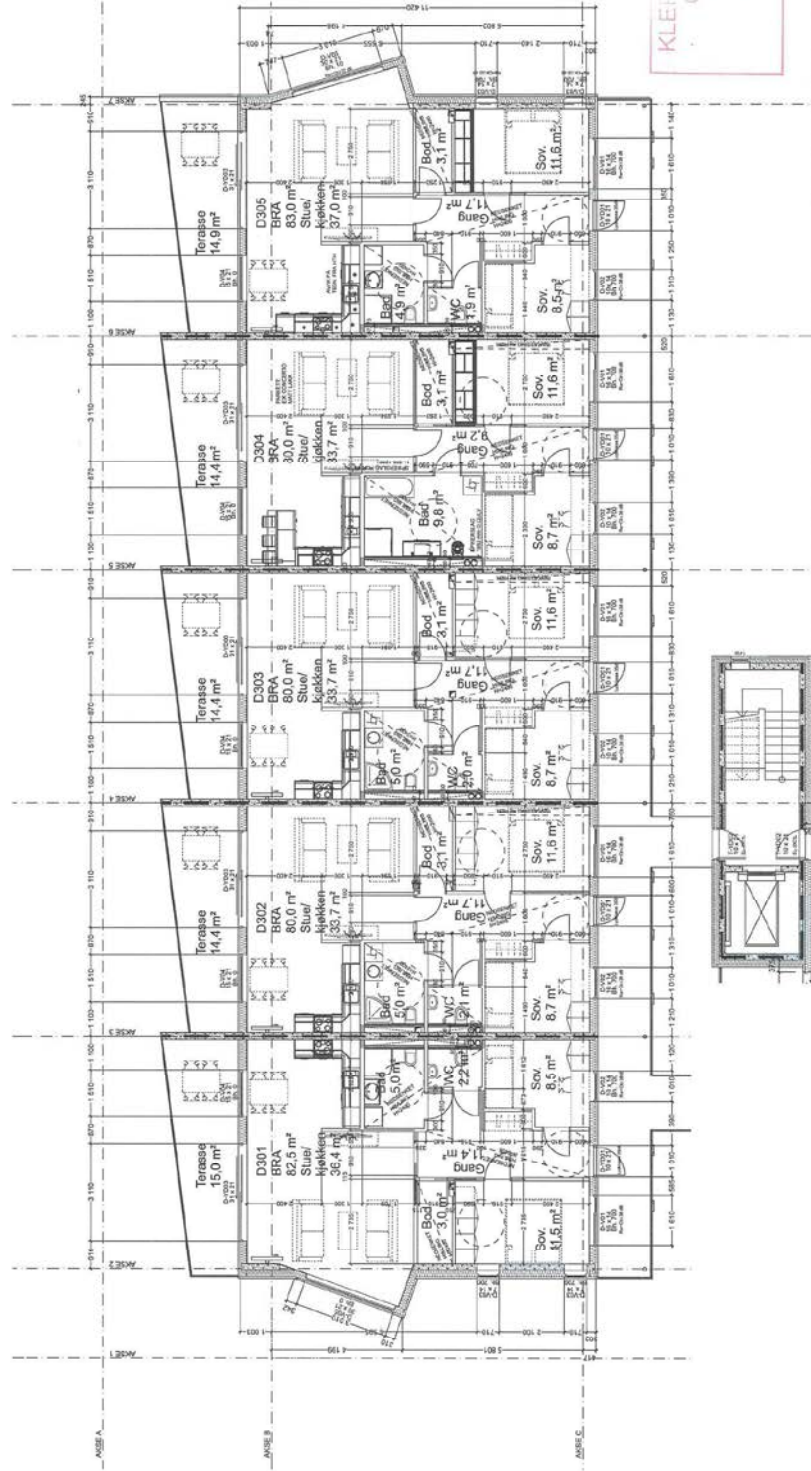


KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
01 NOV 2012

ARHITTEKTURA  
 PLYNK  
 KLEPPHOLMSTRAK  
 SENTERUNSGÅRDEN KLEPPE  
 BLDCK D Plan Bolig 2 Etasje  
 156 | 100112 | 1000 | D42

SAVNET ER TILBETjent AV  
 ARHITTEKTURBYRÅET  
 KLEPPHOLMSTRAK



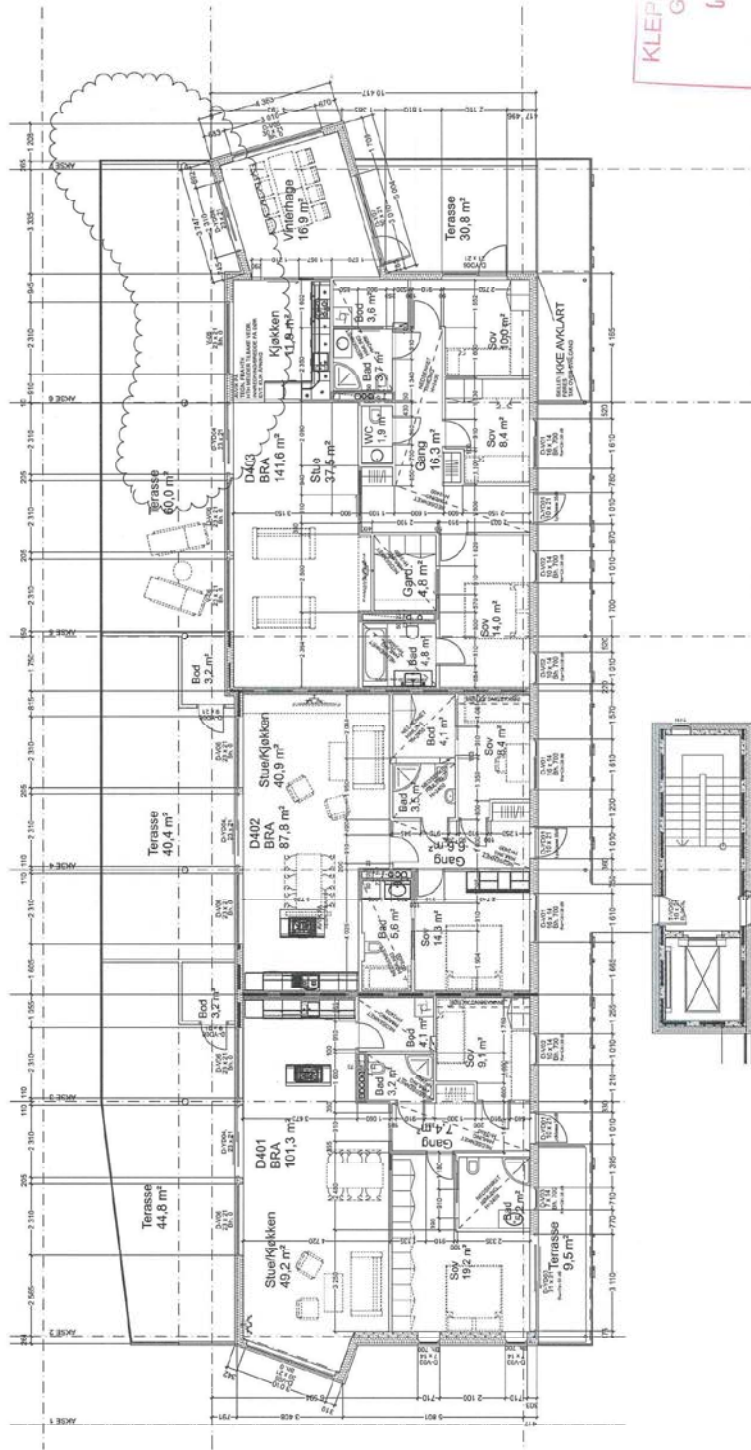


KLEPPILUOMUNE  
 GODJÄNT  
 01 NOV 2012

ANSÖKNINGENS  
 1. ANSÖKAN  
 2. PLAN  
 3. BYGGNADSBESKRIVNING  
 4. BYGGNADSBESKRIVNING  
 5. BYGGNADSBESKRIVNING

**PLYNK**  
 KLEPPILUOMUNE  
 SÄNTRANGSGÄRGEN KLEPPE  
 BLÖCK D Plan Bldg 3 Etage  
 1:50 | 00:01:12 | 1000 | D.43 | C

SKAPANETS TEKNISKA AVDELNINGEN  
 EI 80-AS-1-60  
 KONTROLLERA FÖR ANSLUTNINGAR I RÖK RÖKSTUGU



KLEPP ALUMINUM  
GODEKJENT  
6.1 NOV 2012

FORSLAG PÅ TILTAK OG  
INNEHOLDNING

1. TILTAK	2. BESKRIVELSE	3. ETASJE	4. AREAL	5. VOLUM	6. BYGGEKOST	7. ANNETT
1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1	1.1.1
1.2	1.2.1	1.2.1	1.2.1	1.2.1	1.2.1	1.2.1
1.3	1.3.1	1.3.1	1.3.1	1.3.1	1.3.1	1.3.1
1.4	1.4.1	1.4.1	1.4.1	1.4.1	1.4.1	1.4.1
1.5	1.5.1	1.5.1	1.5.1	1.5.1	1.5.1	1.5.1
1.6	1.6.1	1.6.1	1.6.1	1.6.1	1.6.1	1.6.1
1.7	1.7.1	1.7.1	1.7.1	1.7.1	1.7.1	1.7.1
1.8	1.8.1	1.8.1	1.8.1	1.8.1	1.8.1	1.8.1
1.9	1.9.1	1.9.1	1.9.1	1.9.1	1.9.1	1.9.1
1.10	1.10.1	1.10.1	1.10.1	1.10.1	1.10.1	1.10.1
1.11	1.11.1	1.11.1	1.11.1	1.11.1	1.11.1	1.11.1
1.12	1.12.1	1.12.1	1.12.1	1.12.1	1.12.1	1.12.1
1.13	1.13.1	1.13.1	1.13.1	1.13.1	1.13.1	1.13.1
1.14	1.14.1	1.14.1	1.14.1	1.14.1	1.14.1	1.14.1
1.15	1.15.1	1.15.1	1.15.1	1.15.1	1.15.1	1.15.1
1.16	1.16.1	1.16.1	1.16.1	1.16.1	1.16.1	1.16.1
1.17	1.17.1	1.17.1	1.17.1	1.17.1	1.17.1	1.17.1
1.18	1.18.1	1.18.1	1.18.1	1.18.1	1.18.1	1.18.1
1.19	1.19.1	1.19.1	1.19.1	1.19.1	1.19.1	1.19.1
1.20	1.20.1	1.20.1	1.20.1	1.20.1	1.20.1	1.20.1
1.21	1.21.1	1.21.1	1.21.1	1.21.1	1.21.1	1.21.1
1.22	1.22.1	1.22.1	1.22.1	1.22.1	1.22.1	1.22.1
1.23	1.23.1	1.23.1	1.23.1	1.23.1	1.23.1	1.23.1
1.24	1.24.1	1.24.1	1.24.1	1.24.1	1.24.1	1.24.1
1.25	1.25.1	1.25.1	1.25.1	1.25.1	1.25.1	1.25.1
1.26	1.26.1	1.26.1	1.26.1	1.26.1	1.26.1	1.26.1
1.27	1.27.1	1.27.1	1.27.1	1.27.1	1.27.1	1.27.1
1.28	1.28.1	1.28.1	1.28.1	1.28.1	1.28.1	1.28.1
1.29	1.29.1	1.29.1	1.29.1	1.29.1	1.29.1	1.29.1
1.30	1.30.1	1.30.1	1.30.1	1.30.1	1.30.1	1.30.1
1.31	1.31.1	1.31.1	1.31.1	1.31.1	1.31.1	1.31.1
1.32	1.32.1	1.32.1	1.32.1	1.32.1	1.32.1	1.32.1
1.33	1.33.1	1.33.1	1.33.1	1.33.1	1.33.1	1.33.1
1.34	1.34.1	1.34.1	1.34.1	1.34.1	1.34.1	1.34.1
1.35	1.35.1	1.35.1	1.35.1	1.35.1	1.35.1	1.35.1
1.36	1.36.1	1.36.1	1.36.1	1.36.1	1.36.1	1.36.1
1.37	1.37.1	1.37.1	1.37.1	1.37.1	1.37.1	1.37.1
1.38	1.38.1	1.38.1	1.38.1	1.38.1	1.38.1	1.38.1
1.39	1.39.1	1.39.1	1.39.1	1.39.1	1.39.1	1.39.1
1.40	1.40.1	1.40.1	1.40.1	1.40.1	1.40.1	1.40.1
1.41	1.41.1	1.41.1	1.41.1	1.41.1	1.41.1	1.41.1
1.42	1.42.1	1.42.1	1.42.1	1.42.1	1.42.1	1.42.1
1.43	1.43.1	1.43.1	1.43.1	1.43.1	1.43.1	1.43.1
1.44	1.44.1	1.44.1	1.44.1	1.44.1	1.44.1	1.44.1
1.45	1.45.1	1.45.1	1.45.1	1.45.1	1.45.1	1.45.1
1.46	1.46.1	1.46.1	1.46.1	1.46.1	1.46.1	1.46.1
1.47	1.47.1	1.47.1	1.47.1	1.47.1	1.47.1	1.47.1
1.48	1.48.1	1.48.1	1.48.1	1.48.1	1.48.1	1.48.1
1.49	1.49.1	1.49.1	1.49.1	1.49.1	1.49.1	1.49.1
1.50	1.50.1	1.50.1	1.50.1	1.50.1	1.50.1	1.50.1

BLAKTORIEN TILHØRER TIL EIEREN AV  
MOTTAKSBEREIDNINGEN I  
KLEPP ALUMINUM GODEKJENT  
PÅ  
150 | 00.01.12 | 080 | 0-66

**PLYNK**  
KLEPPALUMINUM AS  
SENTRUMSGÅRDEN KLEPPE  
BLOKK D Plan Bolig 4 Etasje  
150 | 00.01.12 | 080 | 0-66

E160A231-00



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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)

**HELP**  
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:** Kleppelundvegen 5  
4350 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Le

**Telefon:** 941 66 646  
**E-post:** jonas.le@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre