



aktiv.

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE

**Innbydende og lettstelt 3-roms
Balkong, heis og garasje med
elbillader**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Daniel Mossige

Mobil 406 12 548

E-post daniel.mossige@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 140,-
Total ink omk.: Kr 3 845 140,-
Felleskostn.: Kr 2 072,-
Selger: Lena Berge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 3789.9 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2052
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1403250435

Sentral leilighet i Kleppe gangavstand til alt du trenger

Velkommen til Skulevegen 1, leil. 303!

Dette er en lys og funksjonell leilighet beliggende i 3. etasje i en boligblokk fra 2007, med sentral beliggenhet i Klepp sentrum.

Leiligheten har en praktisk planløsning, gode tekniske løsninger og en solrik balkong som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kort fortalt:

- Lys stue med utgang til solrik balkong og gode solforhold hele dagen
- Kjøkken i åpen løsning med stue
- Kombinert bad/vaskerom med behagelig vannbåren gulvvarme
- Praktisk skyvedør som skjuler vaskeromsdel
- To soverom med gode møbleringsmuligheter
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Fast parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg med elbillader
- Sportsbod i garasjeanlegg
- Heis i bygget – enkel adkomst
- Lettstelt leilighet med lave vedlikeholdskostnader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	41
Energiattest	58
Nabolagsprofil	118
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 72 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3789.9 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Klepp sentrum med kort gangavstand til de fleste fasiliteter, noe som gir en trygg og praktisk hverdag uten at du er avhengig av bil.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Rema 1000, samt til Rådhuset og Jærhagen med et bredt utvalg av butikker. I nærheten finner du også busstopp med forbindelse til Stavanger, Bryne, Sola og togstasjonen på Klepp.

Like ved ligger Plognenparken, et nytt og attraktivt aktivitetsområde midt i Kleppe sentrum. Parken er et sosialt og levende møtepunkt for hele familien, med blant annet pumtrackbane, skatepark, multibane for ballspill, padelbane, treningsapparater,

klatreområder og lekeplasser, perfekt for både aktivitet og rekreasjon. Plogerparken er blitt et populært samlingssted for lokale og aktivitetene her passer for alle aldre, fra lek og spill til trening og sosiale treff. Den sentrale plasseringen gjør den lett tilgjengelig samtidig som den skaper et attraktivt grønt nærmiljø rett i nærheten av boligene..

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under borettslagets ansvar).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong i betong. Normal vær- og bruks slitasje. Ingen umiddelbare behov for tiltak.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under borettslagets ansvar).

TG2

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skyvedør til balkong er registrert noe stri å lukke. Forholdet vurderes som normal slitasje, men bør justeres/smøres for bedre funksjon og for å redusere videre slitasje.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Forholdet vurderes som normal slitasje, men bør justeres/smøres for bedre funksjon og for å redusere videre slitasje.

3. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannsøl/lekkasje renner ut av rommet.

Det er registrert sprekker i fliser og fuger i dusjsonen. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrenging og på sikt skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. På grunn av høydeforskjell på mindre enn 25 mm gir dette redusert sikkerhet mot vann på gulv og øker risikoen for vanninntrengning/overløp ved større vannmengder.

Det anbefales å sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utbedring/utskifting av skadede fliser og fuger, samt nærmere vurdering av tettesjikt dersom det er mistanke om fuktskader.

3. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler nærmere kontroll, mangelfull membran tilkobling vil kunne gi økt risiko for fuktlekkasjer til underliggende konstruksjoner over tid.

3. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innhold

Velkommen til Skulevegen 1, leil. 303!

Dette er en lys og funksjonell leilighet beliggende i 3. etasje i en boligblokk fra 2007, med sentral beliggenhet i Klepp sentrum. Leiligheten har en praktisk planløsning, gode lysforhold og kvaliteter som gjør den velegnet både for førstegangskjøpere, par og deg som ønsker en lettstelt bolig i hverdagen.

Leiligheten fremstår i normal stand ut fra alder, med malte overflater på vegger og tak, og en helhetlig og ryddig utførelse. Planløsningen er effektiv og lett å møblere, med en naturlig flyt mellom rommene.

Entréen gir et godt førsteinntrykk og leder videre inn i stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord og oppleves lys og trivelig med gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til balkong i betong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet og plass til utemøbler.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Løsningen er funksjonell og gir gode arbeidsflater samt naturlig plass til spisebord i tilknytning til oppholdsrommet.

Leiligheten har to soverom med praktiske størrelser og gode møbleringsmuligheter. Badet er et kombinert bad/vaskerom med flislagt gulv og fliser på vegger. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant og dusjkabinett. Vaskeromsdelen er adskilt med skyvedør, noe som er en svært praktisk løsning som gjør det enkelt å skjule vaskemaskin og skittentøy når man har gjester. Det er vannbåren gulvvarme som bidrar til god komfort i hverdagen.

Boligen har balansert ventilasjon, fjernvarme og vannbåren varme, med gulvvarme på bad og varme i oppholdsrom. I tillegg disponerer leiligheten ekstern bod i

garasjeanlegg, som gir ekstra lagringsplass.

Boligen har svært gode solforhold gjennom hele dagen. Morgensolen kommer tidlig på svalgangen og inn på det lille soverommet, og varer frem til ca. kl. 15. Deretter overtar kveldssolen i stuen, som får rikelig med lys og varme utover ettermiddagen og kvelden.

På sommerstid er det sol helt frem mot kl. 22–23, noe som gir lange, lyse kvelder. Fra balkongen har man også utsikt mot kirken, og kan nyte flotte solnedganger i rolige omgivelser.

Alt i alt er dette en lettstelt og funksjonell leilighet med sentral beliggenhet, praktiske løsninger og en planløsning som fungerer godt i hverdagen.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og redegjør for avvik, risikoforhold og eventuelle anbefalte tiltak. Kjøper oppfordres særlig til å sette seg inn i forhold som er gitt TG IU (ikke undersøkt) samt TG2 (avvik som kan kreve tiltak). Rapporten må leses i sin helhet sammen med selgers egenerklæring før bud inngis.

Tilstandsrapporten viser totalt 4 forhold med TG2 og ingen forhold med TG3. Det er heller ingen forhold gitt TG IU.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig – Dører:

Skyvedør til balkong er registrert noe stri å lukke. Forholdet vurderes som normal slitasje, men bør justeres og/eller smøres for bedre funksjon og for å redusere videre slitasje.

Tekniske installasjoner – Vannbåren varme:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader oppstå på eldre anlegg.

Våtrom – Bad/vaskerom – Overflater gulv:

Det er registrert sprekker i fliser og fuger, samt lav høydeforskjell mellom sluk og dørterskel (mindre enn 25 mm). Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og vann på gulv.

Våtrom – Bad/vaskerom – Sluk, membran og sanitærutstyr:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og dokumentasjon mangler. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene.

Se supplerende tekst og detaljer i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko

for forhold som fremkommer av salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8381141

Diverse

Boligen har meget gode solforhold gjennom hele dagen. Morgensol på svalgang og lite soverom frem til ca. kl. 15, før kveldssolen overtar i stuen. På sommerstid er det sol helt til ca. kl. 22–23, og fra balkongen kan man nyte flotte solnedganger mot kirken.

Det presiseres at løst inventar og møbler ikke medfølger handelen. Fastmontert innredning, herunder kjøkkeninnredning, servant med tilhørende baderommsmøbel samt to fastmonterte skap på vaskerom, medfølger. Hvitevarer og lamper medfølger i utgangspunktet ikke. Det kan imidlertid være aktuelt å inngå nærmere avtale om at enkelte hvitevarer (oppvaskmaskin og kjøleskap), lamper samt øvrig inventar kan overtas etter nærmere avtale med selger.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Det er installert fjernvarme.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og stue.

Ellers elektrisk oppvarming

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca 4.800 kWh

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

ToTotal prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 750 000

Omkostninger kjøper

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 140 (Omkostninger totalt)

107 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 845 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 857 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 859 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 410 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 9 410,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 5 120,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 4 290,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 810 522 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 242 087 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

71/3763

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 072,- pr. måned inkluderer.

Vedlikeholdsfond, fiberaksess TV-pakke og internett, filter ventilasjon, forsikring utvendig bygg, regnskap, revisjon, vedlikehold utv. fellesområde og hus.

Selger har internett levert av Altibox gjennom Klepp energi og betaler kr 399,- i mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 072

Andel fellesformue

Kr 758 740

Andel fellesformue dato

10.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I II og III

Organisasjonsnummer

891439342

Om sameiet

Sameiet består av 47 boligseksjoner.

Forkjøpsrett

Det er ikke forskjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal informeres til styret. Hund er i utgangspunktet ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2052, seksjonsnummer 42 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 35119 Tinglyst 25.04.2007

Bruksrett

Likeverdig bruksrett for sameierne/seksjonseiene av gnr. 1 bnr 1969 og eiendommer som senere måtte bli utskilt fra hovedbruket.

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2052

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 512248 Tinglyst 26.06.2007

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/3763

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på 3 stk blokker - 1/2052. 15.03.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 1600 - Framhaldskulen B1 og B2. Ikrafttredelse 18.06.2007

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

Ikrafttredelse 27.03.2023

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 790 Interiørveiledning/styling
3 700 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørsvederlag
3 906 Opplysninger fra forretningsfører
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 696

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 7.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Daniel Mossige

Partner / Eiendomsmegler MNEF

daniel.mossige@aktiv.no

Tlf: 406 12 548

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

11.02.2026

Velkommen til Skulevegen 1, leil. 303

Presentert av Daniel S. Mossige v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Truls Schaal

Velkommen inn!
Entréen gir et godt førsteinntrykk - God
opphengsmuligheter for yttertøy og sko





Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord og oppleves lys og trivelig med gode møbleringsmuligheter



Utgang til koselig balkong





God plass til spisebord mellom stue og kjøkken



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate - Løsningen er funksjonell og gir gode arbeidsflater
God skap- og benkeplass på kjøkken





Leiligheten har to soverom med praktiske størrelser og gode møbleringsmuligheter



Soverom 1



Soverom 1



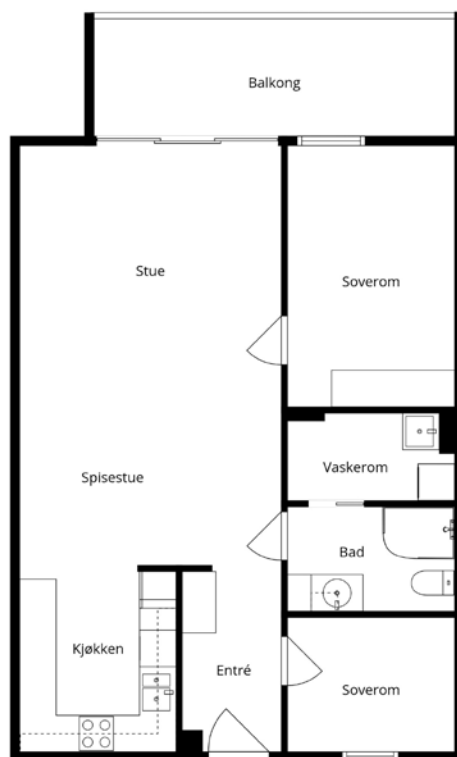
Soverom 2

Badet er et kombinert bad/vaskerom med flislagt gulv og fliser på vegger





Vaskeromsdelen er adskilt med skyvedør, noe som er en svært praktisk løsning som gjør det enkelt å skjule vaskemaskin og skittentøy når man har gjester.



FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Plantegningen Er Svært Eksakt, Men Kan Ikke Garanteres å Være 100% Og Kan Ikke Ses Som En Teknisk Tegning.



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



På sommerstid er det sol helt frem mot kl. 22–23, noe som gir lange, lyse kvelder.



Koselig balkong med gode solforhold



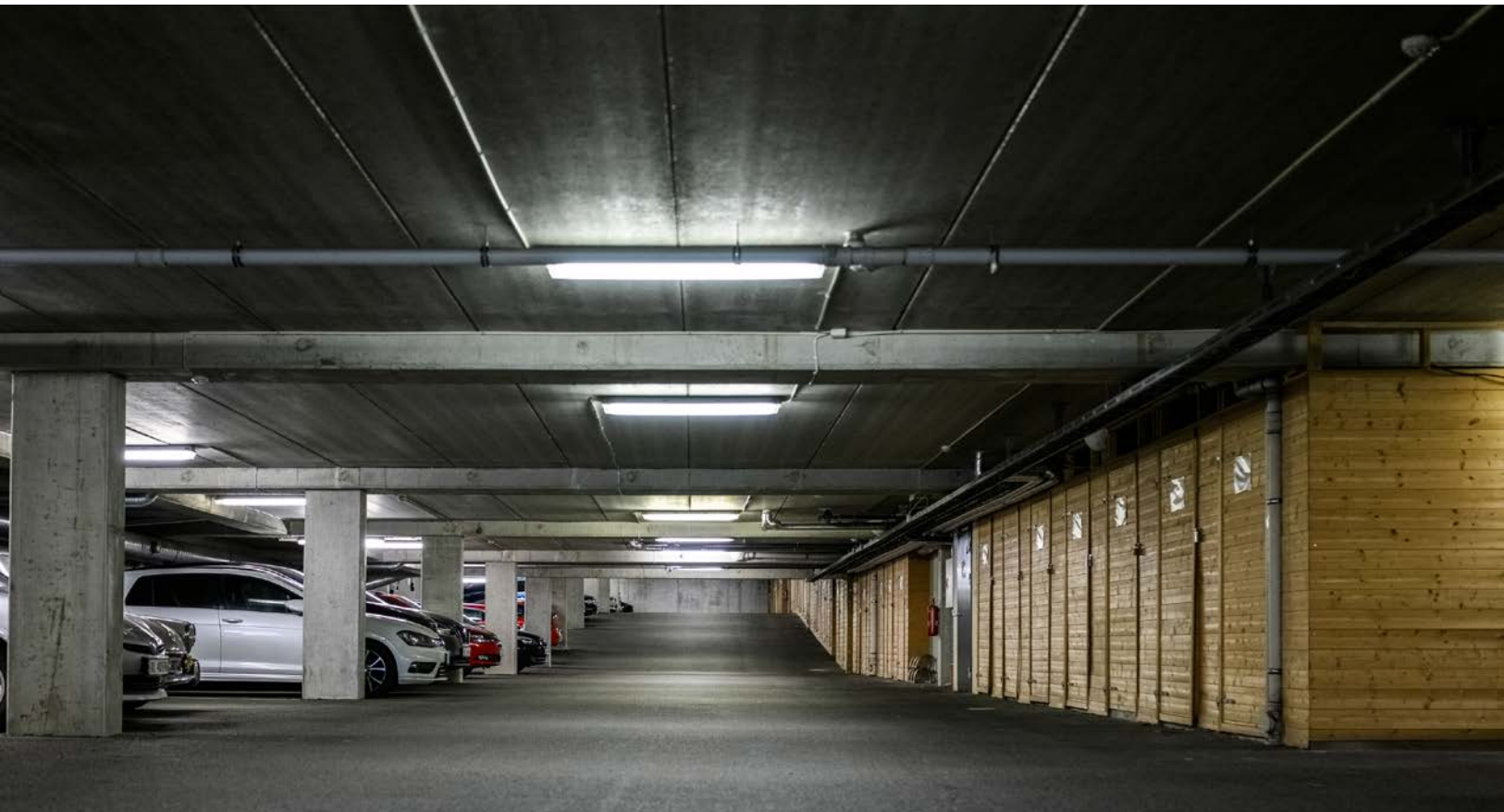
Morgensolen kommer tidlig på svalgangen og inn på det lille soverommet, og varer frem til ca. kl. 15



Svalegang

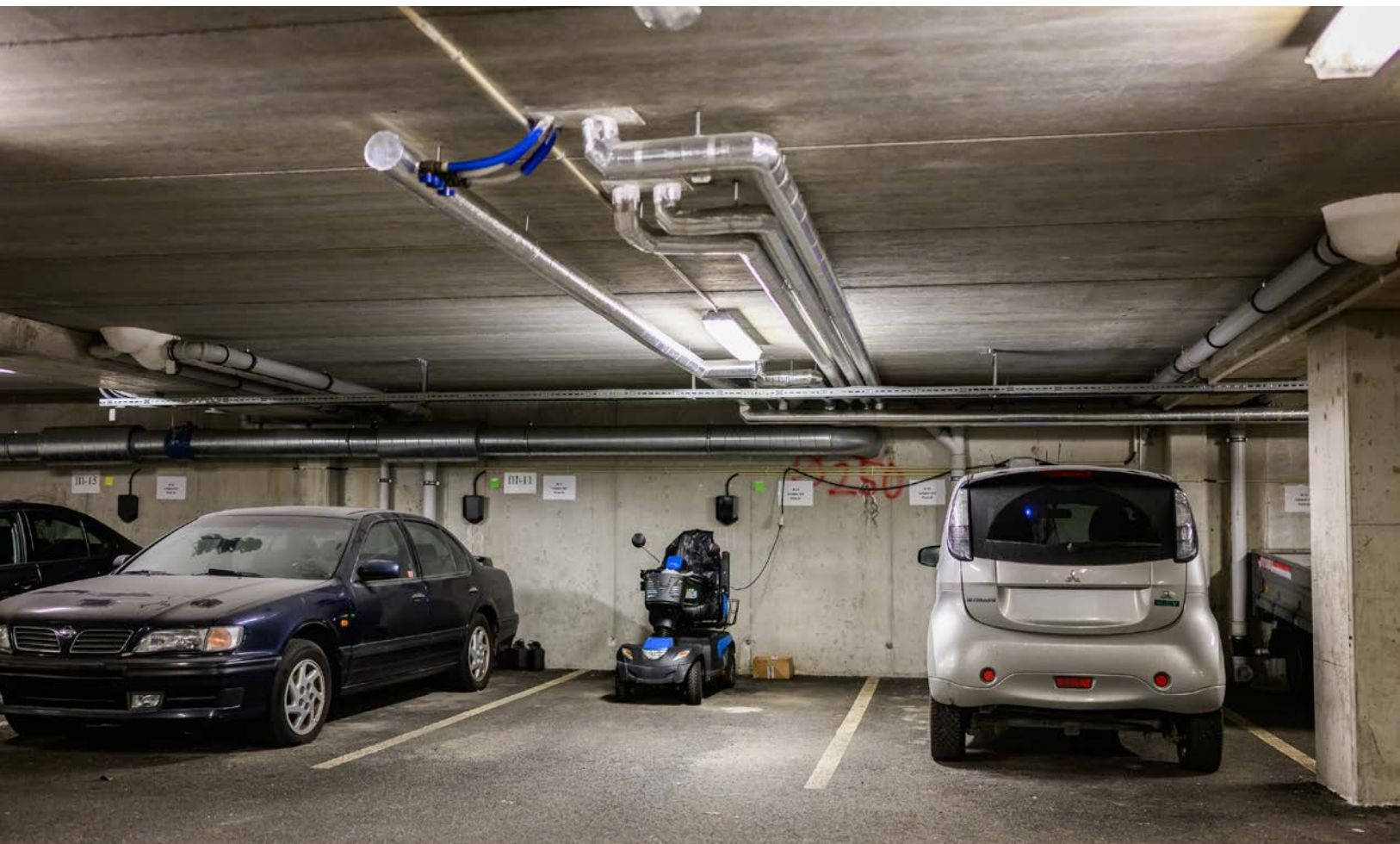


Godt med gjesteparkering på tomten



Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader og tilhørende bod

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.







Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lena Vladimirovna Berge

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Skulevegen 1

4350 Kleppe

1120-1/2052/0/42



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sett sølvkre i kjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker da dette ble rapportert til sameie leder og han fikset alt arbeidet

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Jeg målte selv med egen måler da jeg flyttet inn i 2017

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Det finnes mappe fra tidligere eier

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skulevegen 1 , 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 2052, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 13152-1139

Referansenummer: VP9251

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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

Duo Takst AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

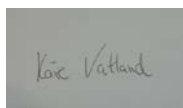


Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2007.
Boligen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk som er oppført med ringmur/grunnmur i stedsøpt betong.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer og dører fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er etablert en balkong i betong.
Etsjeskille i betong.
Flatt tak antatt tekket med papp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og stue.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

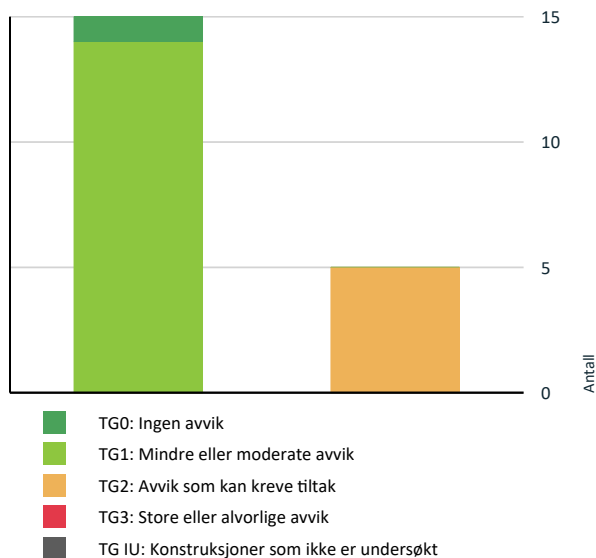
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør til balkong er registrert noe stri å lukke. Forholdet vurderes som normal slitasje, men bør justeres/smøres for bedre funksjon og for å redusere videre slitasje.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

Det er registrert sprekker i fliser og fuger i dusjsonen. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrenging og på sikt skader i underliggende konstruksjoner.



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

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

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

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

1 TG 2 Dører

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør til balkong er registrert noe stri å lukke. Forholdet vurderes som normal slitasje, men bør justeres/smøres for bedre funksjon og for å redusere videre slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

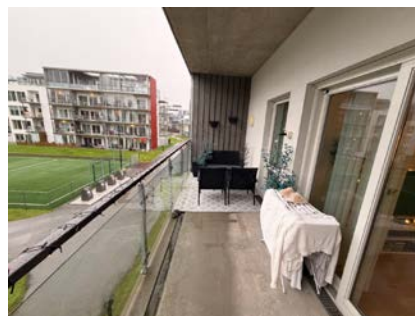
Forholdet vurderes som normal slitasje, men bør justeres/smøres for bedre funksjon og for å redusere videre slitasje.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong.

Normal vær- og bruks slitasje. Ingen umiddelbare behov for tiltak.

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



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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

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

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



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til topp gulv ved dørterskelen er 14 mm. Membran er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannsøl/lekkasje renner ut av rommet.

Det er registrert sprekker i fliser og fuger i dusjonen. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning og på sikt skader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

På grunn av høydeforskjell på mindre enn 25 mm gir dette redusert sikkerhet mot vann på gulv og øker risikoen for vanninntrengning/overløp ved større vannmengder. Det anbefales å sikre at membranens oppbrett tilfredsstillende gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utbedring/utskifting av skadede fliser og fuger, samt nærmere vurdering av tettesjikt dersom det er mistanke om fuktskader.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll, mangelfull membran tilkobling vil kunne gi økt risiko for fuktlekkasjer til underliggende konstruksjoner over tid.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

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

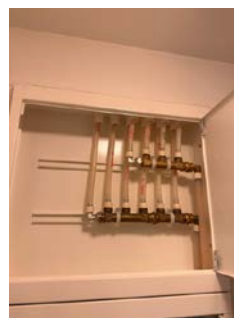
Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

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

Ledningsnett

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

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

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av taksmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Tilstand satt iht. alder.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Felles varmtvannsbereder er ikke kontrollert av taksmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Tilstand satt iht. alder.

1 TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.

Oppgitt av eier at termostater tilknyttet vannbåren varme er byttet i 2017.

Tilstand satt iht. alder.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
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
installert strømmålere i hele bygget i 2017.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TO I Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Det er oppgitt av eier ved befaring at brannslukningsapparatet er fra 2017, det er imidlertid ingen

merking/dokumentasjon på dette.

Det anbefales å anskaffe nytt for å sikre fremtidig brannsikkerhet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

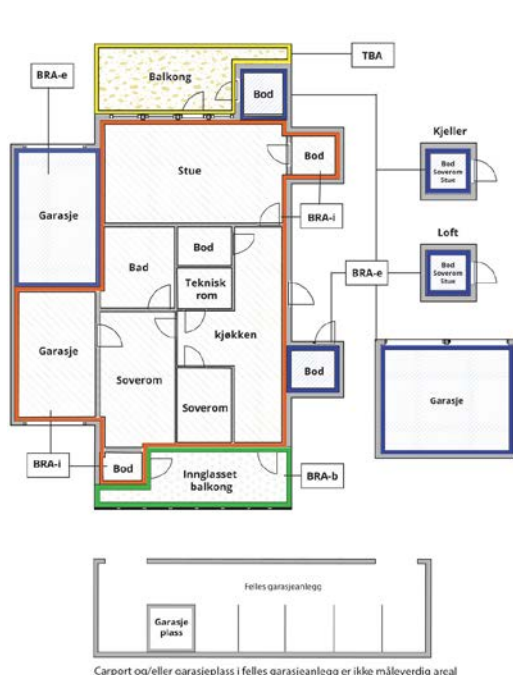
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	72	5		77	11
SUM	72	5			11
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2052		42	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Skulevegen 1							
Hjemmelshaver Berge Lena Vladimirovna							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skulevegen i sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	16.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

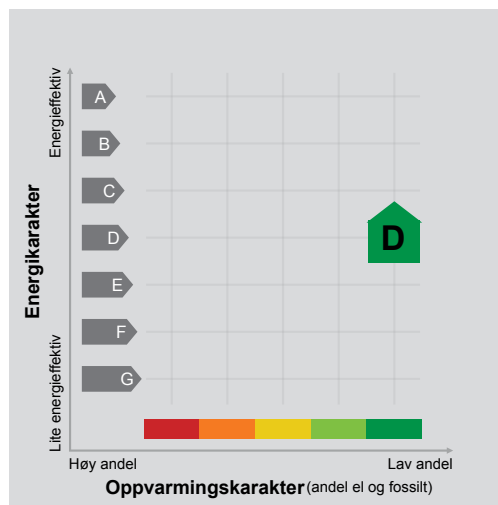
Personvern

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skulevegen 1
Postnummer	4350
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2052
Seksjonsnummer	42
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300102389
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-235899
Dato	15.12.2025



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

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

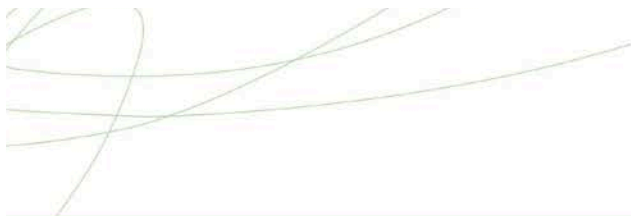
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

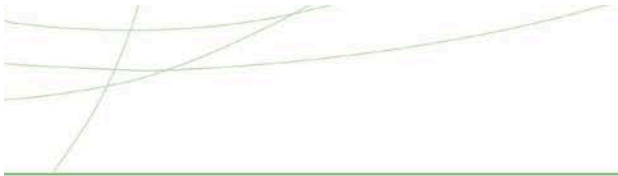
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

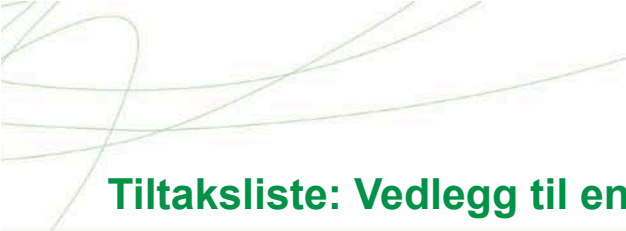
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

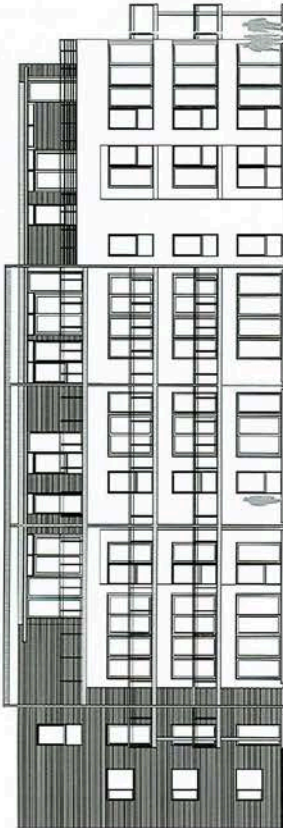
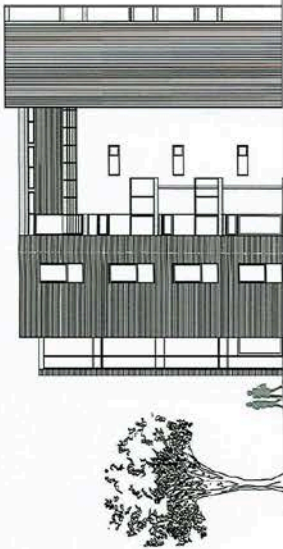
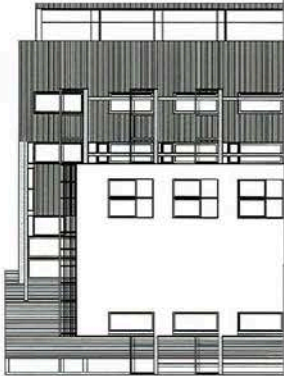
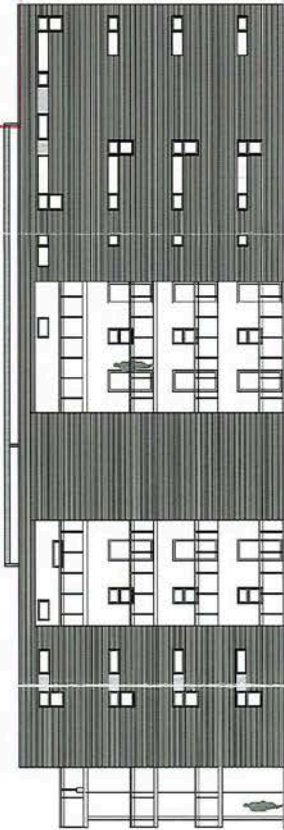
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

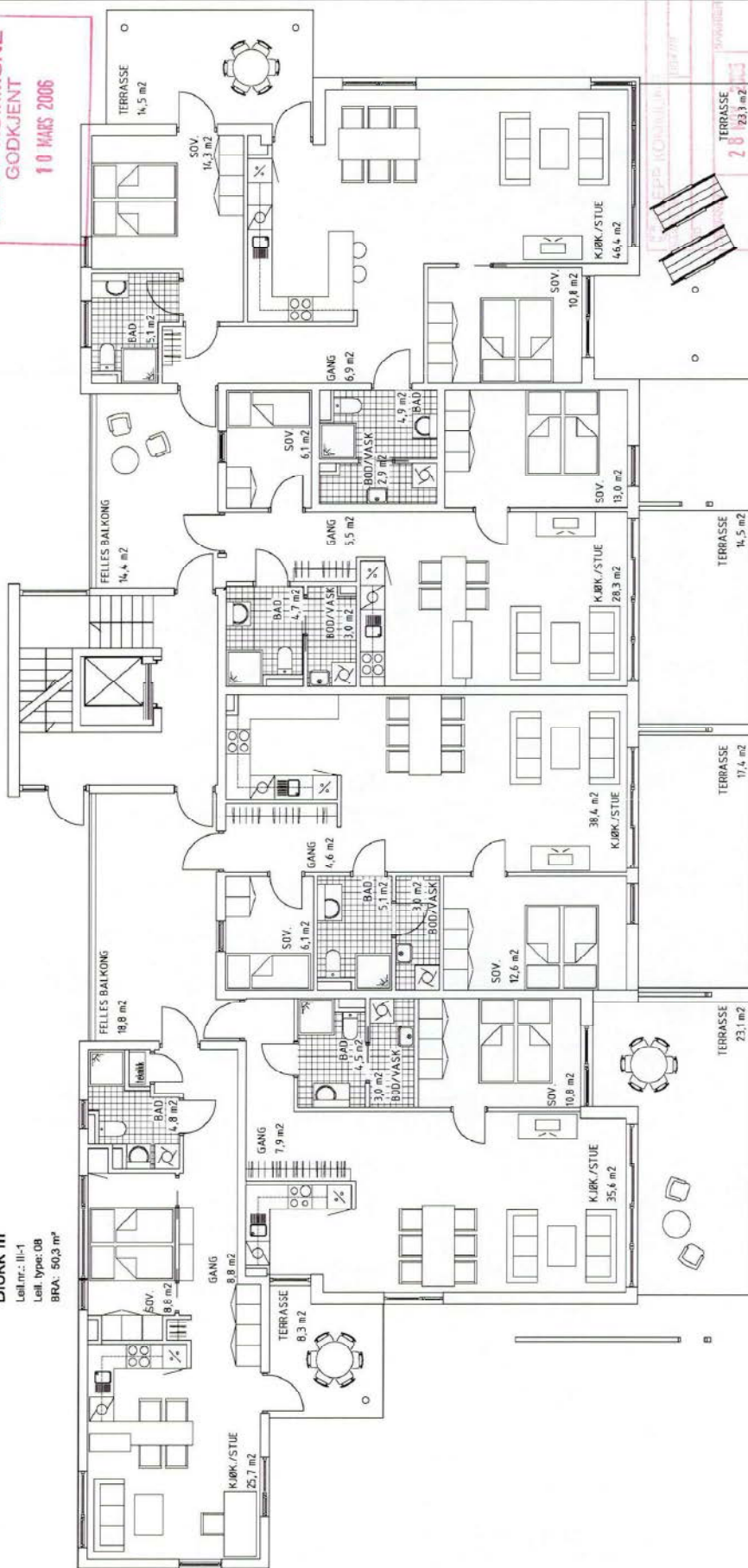
Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

 Fasade syd		 Fasade nord	
KLEPP KOMMUNE GODKJENT 18 MARS 2016			
 Fasade øst		 Fasade vest	
20.11.05 1/1969 E-3			
TILTAKSHAVER: PRESTHAGEN AS			
TILTAK: SKULEHAGEN, KLEPPE			
WINKELD: Fasader blokk III			
MÅL:	1:200	DATE:	21.11.05
NR:	5851	PRJ:	5851
TEGN:	TEGN:		
REVISJON:	REVISJON:		
KONT:	KONT:		
TEKST: Fasader alle reva			
TEKST: A			
SIGNATUR ARKITEKTER AS			
NOA Skulehagen AS Postboks 204 - 200 SANDNES Hansgeit 5 - 4305 SANDNES Telefon 5160 16 10 Telefax 5160 16 80 e-mail: firma@signatur.no			
TEKSTEN ER BESKRETT AV LØY OG OPPHÅVSTETT OG KAN VÆRE KOPIERES ELLER OPPFØRT I REGISTRE UENIGSAMT ARKITEKTER AS SANTYDE			

Blokk III
Leil.nr.: III-1
Leil. type: 08
BRA: 90,3 m²

**KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10 MARS 2006**

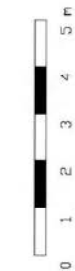


Blokk III
Leil.nr.: III-2
Leil. type: 09
BRA: 63,8 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-3
Leil. type: 02
BRA: 72,2 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-4
Leil. type: 03
BRA: 62,3 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-5
Leil. type: 04
BRA: 94,2 m²



TILTAKSHAVER:
PRESTHAGEN AS

TILTAK:
SKULEHAGEN, KLEPPE

INNHOLD:
Blokk III Plan 1. etasje

MÅL	1:100	DATE:	11.11.05	PNR:	5851	TEGN:
NIVÅ	Forprosjekt	FILNAVN:	blokk III 1 etg revA	REVISJON:		KONTR:

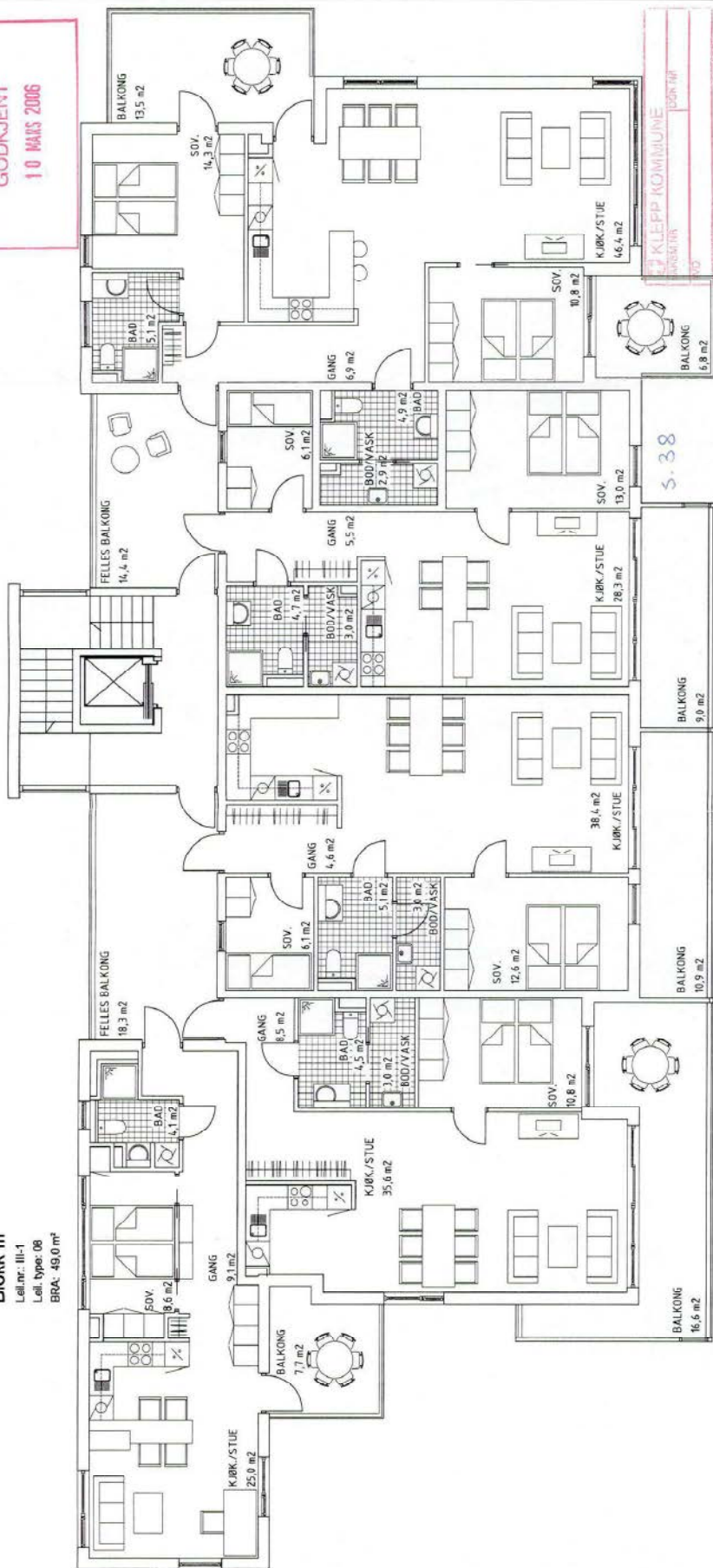
A

SIGNATUR
ARKITEKTER AS

MPA
Sivilingeniør HNAL
Innretningsarkitekt MIL
Postboks 204, 4303 SANDNES
Telefon: 51 63 15 15
Telefax: 51 63 16 60
e-mail: firma@signatur.no



TEGNINGER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsRETT OG KAN IKKE KOPIERES ELLER OFFENTLIGGJØRES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS' SAMTYKKE.



Blokk III
Leil.nr.: III-2
Leil. type: 09
BRA: 64,4 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-3
Leil. type: 02
BRA: 72,2 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-4
Leil. type: 03
BRA: 62.3 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-5
Leil. type: 04
BRA: 94.2 m²

58-25

PRESTHAGEN AS
SKULEHAGEN, KLEPPE

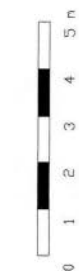
SIGNATUR
ARKITEKTER AS

NPA
Sivilarkitektenter MMAL
Infierarkitektenter MMAL
Postboks 204 - 4303 SANDNES
Havnegt. 5 - 4306 SANDNES
Telefon 5160 15 70
Telefaks 5160 15 80
e-mail : firmapost@signmark.no



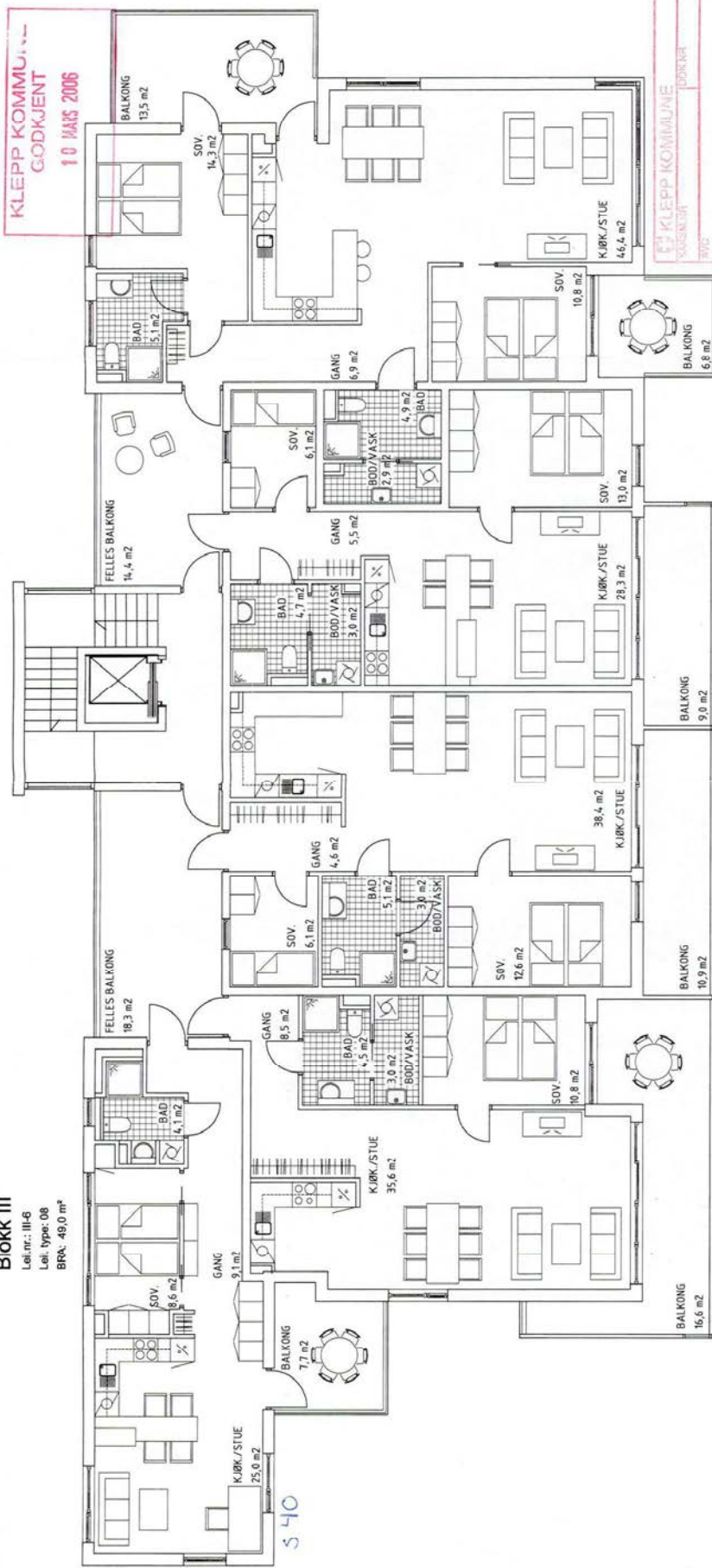
HAL:	1:100	DATE:	17.10.05	P.NR.:	5851	TEGN.:
NIVÅ:	Forprosjekt			FILIAVN:	blokk III 2 etg	
TEGN.NR.:				REVISJON:	KONTR.:	

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHAVSRETT OG KAN IKKE KOPIERES ELLER OFFENTLIGGJØRES UTEN SIGNATUR ARKTEKTER AS' SAMTYKKE.



Blokk III

Løil.nr.: III-6
Løil. type: 08
BRA: 49,0 m²



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10. MARS 2006

KLEPP KOMMUNE
KORREKTUR
19. OKT. 2003
BLOKK III / 1969
Løil.nr.: III-10
Løil. type: 04
BRA: 94,2 m²

E-26

Blokk III

Løil.nr.: III-9
Løil. type: 03
BRA: 62,3 m²

Blokk III

Løil.nr.: III-8
Løil. type: 02
BRA: 72,2 m²

Blokk III

Løil.nr.: III-7
Løil. type: 09
BRA: 64,4 m²

TILTAKSHAVER:
PRESTHAGEN AS

TILTAK:
SKULEHAGEN, KLEPPE

INNHOOLD:
Blokk III Plan 3. etasje

MÅL:	1:100	DATE:	17.10.05	PNR:	5851	TEGN:	
NIVÅ:	Forprosjekt	FLÅNEN:		REVISJON:		KONTR:	
TEGN.NR.:							

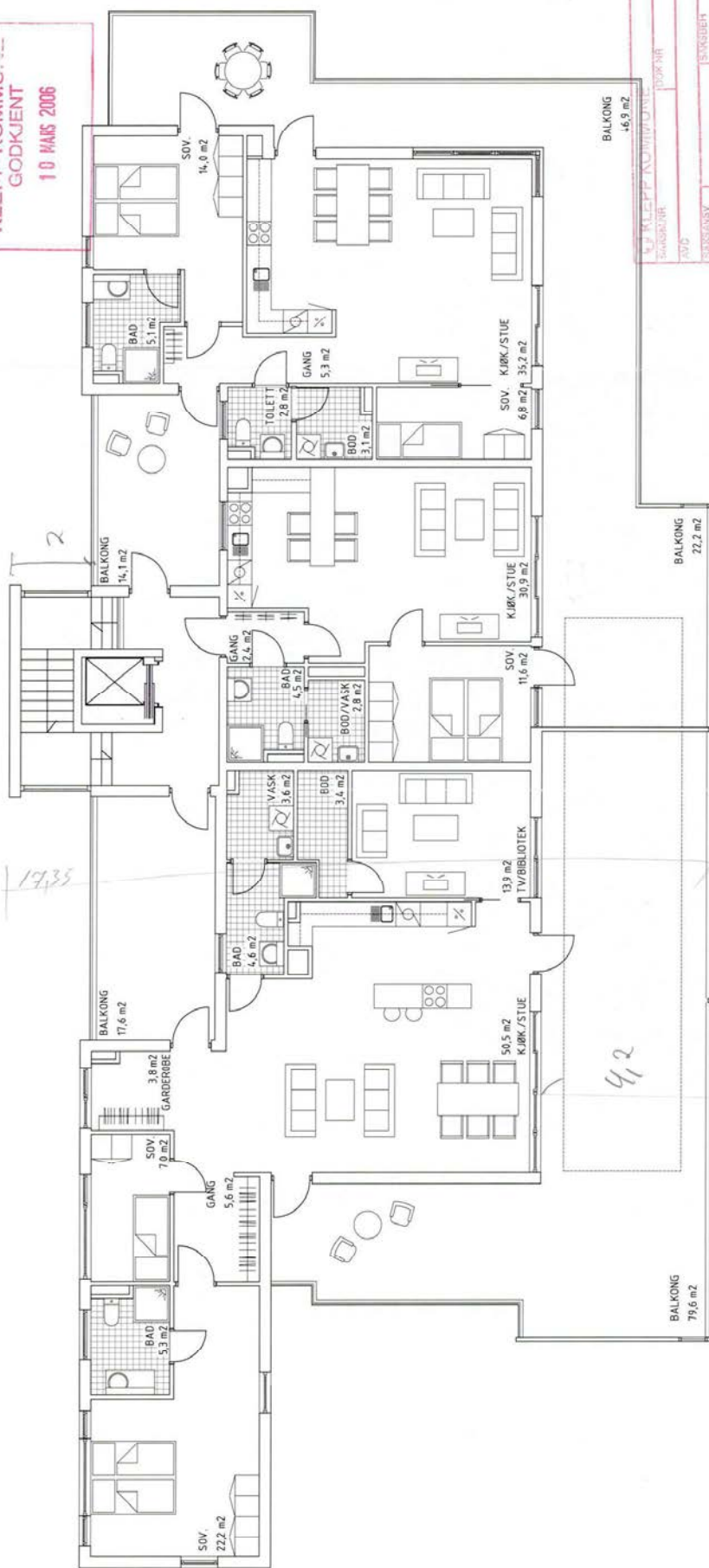
SIGNATUR
ARKITEKTER AS

NPA
Sivilingeniør MNL
Interiørarkitekt PNL
Postboks 204, 1306 SANDNES
Telefon: 51 60 50 70
Telefax: 51 60 50 80
e-mail: firmapost@signatur.no



TEGNEREN ER BERSVETTEL AV LOV OM OPPHANSVARET OG KAN IKKE ANSVARELIG FOR UTEEN SIDAUTR ARKITEKTER AS' SAMTIDIG

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10 MARS 2006



Blokk III
Leil.nr.: III-11
Leil. type: IO
BRA: 124,0 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-12
Leil. type: 06
BRA: 54,7 m²

Blokk III
Leil.nr.: III-13
Leil. type: 11
BRA: 76,5 m²

KLEPP KOMMUNE
SANDVÅG
19.10.2005
SANDVÅG
19.10.2005
SANDVÅG
19.10.2005

E-27

TILTAKSHVER:	PRESTHAGEN AS				
TILTAK:	SKULEHAGEN, KLEPPE				
INNHOLD:	Blokk III Plan 4. etasje				
MÅL:	1:100	DATA:	17.10.05	P.NR.: 5851	TEGN:
NIVÅ:	Forprosjekt		FILNAVN:	blokk III 4etg	
TEGNER:			REVISJON:		KONTROL:

SIGNATUR
ARKITEKTER AS



NP
Sivilarkitekt MAA
Interiørarkitekt MAA
Postboks 20 - 4303 SANDNES
Havnsgt. 5 - 4306 SANDNES
Telefon: 51 60 16 70
Telefax: 51 60 16 80
e-mail: firmapost@signatur.no

TEGningen er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten signatur arkitekter as samtykke

55,00

51,35

48,08

45,08

41,98

42,08

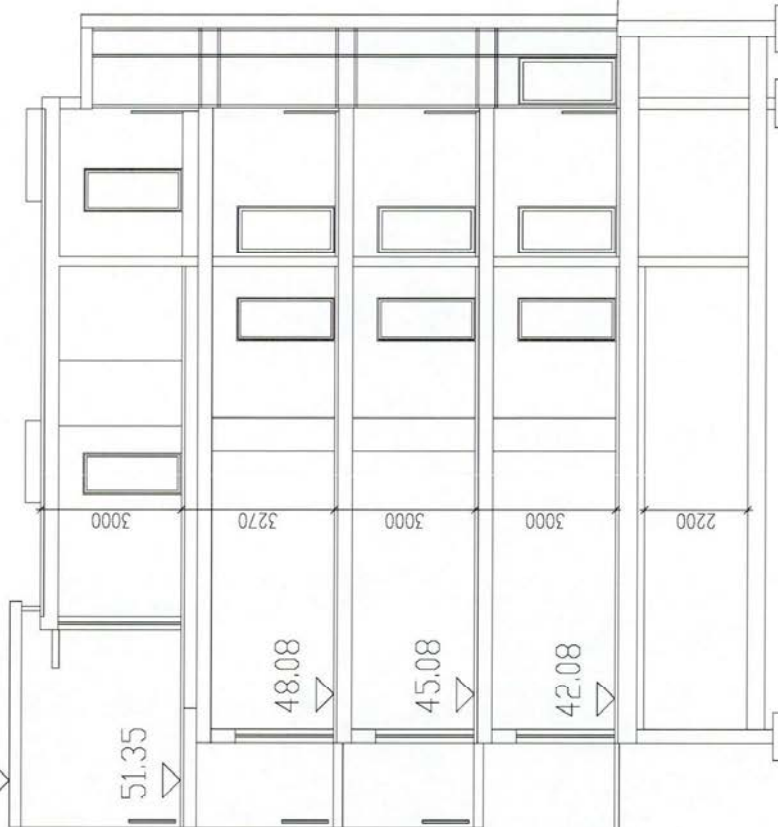
3000

3270

3000

3000

2200



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10 MARS 2006

PROSJEKT	28 NOV. 2003	UTARBEIDET
UTARBEIDET	1/1969	UTARBEIDET
UTARBEIDET	1/1969	UTARBEIDET

E-2

TILTAKEHVER: PRESTHAGEN AS

TILTAK:
SKULEHAGEN, KLEPPE

INNHOOLD
Tversnitt blokk III

MÅL: 1:100 DATO: 21.11.05 P NR.: 5851 TEGN. A

NIVÅ: Forprosjekt FILNAVN: snitt blokk III reva

TEGN. NR.: REVISJON: KONTR.:

SIGNATUR
ARKITEKTER AS



NPA
Sivilingeniør P. NAL
Interiørarkitekt P. NAL
Postboks 204, 4304 SANDNES
Telefon: 51 60 16 70
Telefax: 51 60 16 80
e-mail: firma@signatur.no

TEGningen er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten SIGNATUR ARKITEKTER AS' SAMTYKKE.



Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Gann Tre AS
Bjørhaugslettå 38

4365 NÆRBØ

Arkivsaksnr
05/1015-31

Løpenr
7446/12.

Arkivkode
GNR 01/2052

Avd/Sek/Saksh
LU/LU/RR

Dykkar ref:

BLOKKER 3 STK - 1/2052 - PRESTHAGEN AS
FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 12.03.2012.
Igangsettingstillatelse er gitt 10.03.2006.

Gjelder:	2 Blokker
Byggested:	Skulevegen 1 og 3, 4352 Kleppe
Tiltakshaver:	Presthagen AS
Ansvarlig søker:	Gann Tre AS

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

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).

Klepp kommune, 15.03.2012

Ragnar Rydning
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi:

Signatur Arkitekter AS, Postboks 204, 4303 SANDNES
Presthagen AS, Postboks 502, 4304 SANDNES

Postadresse
Postboks 25
4358 Kleppe

Besøksadresse
Rådhuset
Solavegen 1

Tlf Lokal utvikling
51 42 97 50

Telefax Lokal utvikling
51 42 97 62

e-post:
postmottak@klepp.kommune.no

Orgnr. 864969682

93 Klypp Komune
P.b. 25
4358 Klyppe

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1120	KLEPP	I	2052		

Doknr: 512248 Tinglyst: 26.06.2007
STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn
888352872	PRESTHAGEN AS

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)	
1	B	100	BG	13	B	126	B	25	B	71	B	37	B	71	B	49
2	B	71	BG	14	B	53	B	26	B	61	B	38	B	61	B	50
3	B	61	BG	15	B	91	B	27	B	93	B	39	B	93	B	51
4	B	93	BG	16	B	100	BG	28	B	180	B	40	B	49	B	52
5	B	100	B	17	B	71	BG	29	B	91	B	41	B	64	B	53
6	B	71	B	18	B	61	BG	30	B	49	BG	42	B	71	B	54
7	B	61	B	19	B	93	BG	31	B	64	BG	43	B	61	B	55
8	B	93	B	20	B	100	B	32	B	71	BG	44	B	93	B	56
9	B	100	B	21	B	71	B	33	B	61	BG	45	B	129	B	57
10	B	71	B	22	B	61	B	34	B	94	BG	46	B	53	B	58
11	B	61	B	23	B	93	B	35	B	49	B	47	B	75	B	59
12	B	93	BG	24	B	100	B	36	B	64	B	48				60
Sum tellere:				3763				= nevner:				3763				

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

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

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

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

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kleppe 22/5-07 Kleppe 23/5-07 Sandnes 24/5-07	Selvig Espedal Håns Vaulh Gunn Karsland	

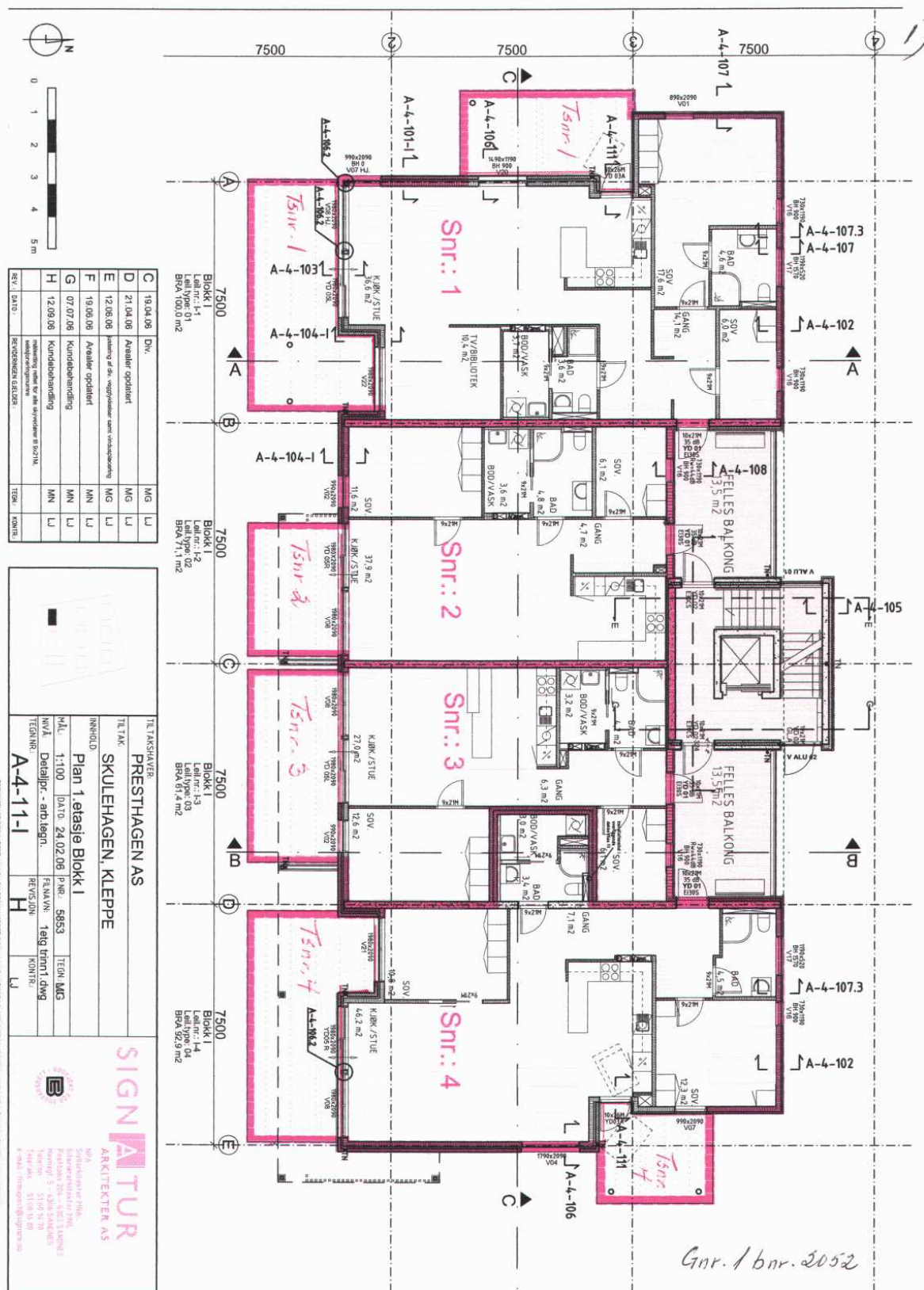
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

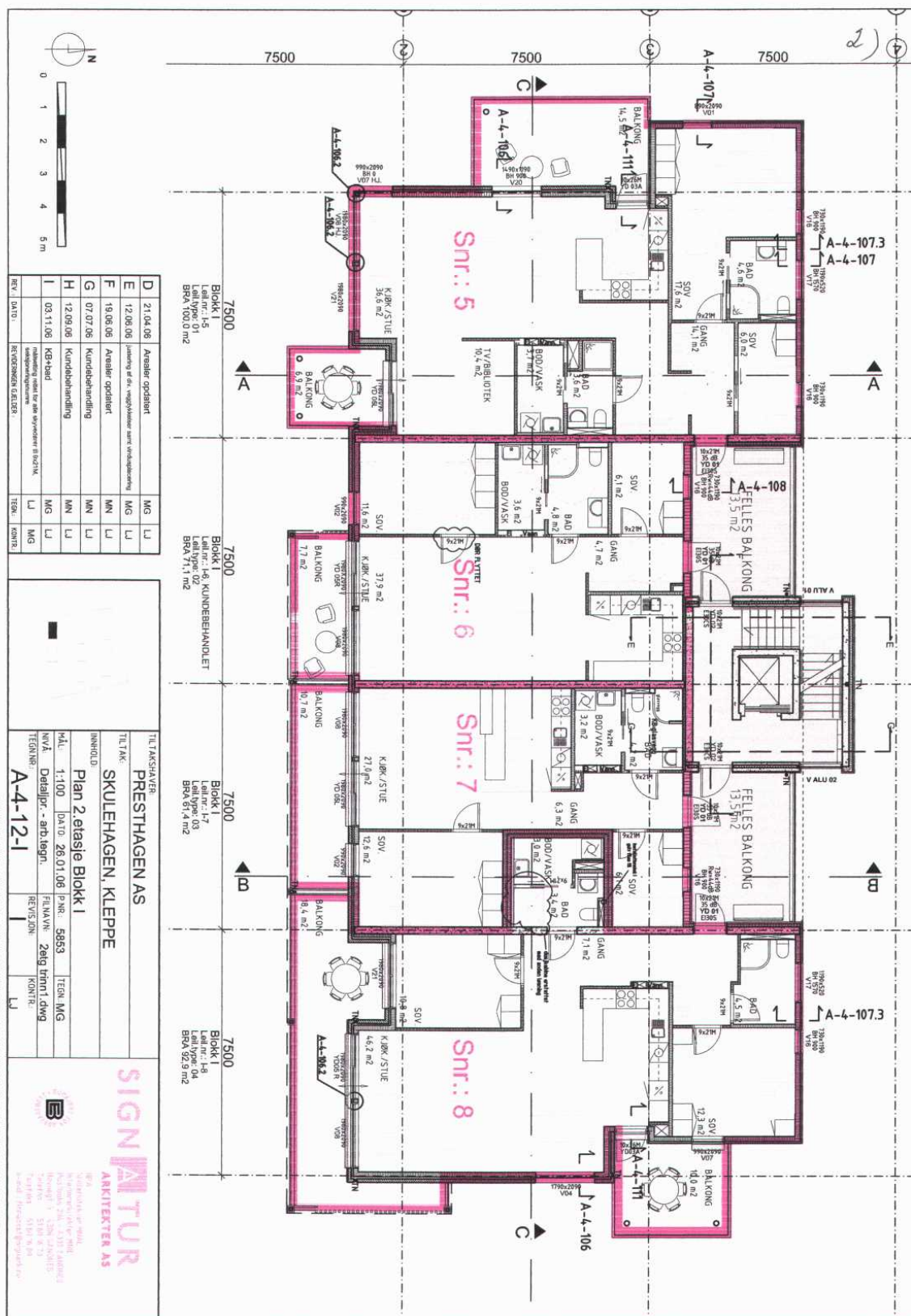
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
1	2052			KLEPP
Dato		Stempel og underskrift		
4/6-2007		 KOMMUNALSJEF LOKAL UTVIKLING		

Noter:

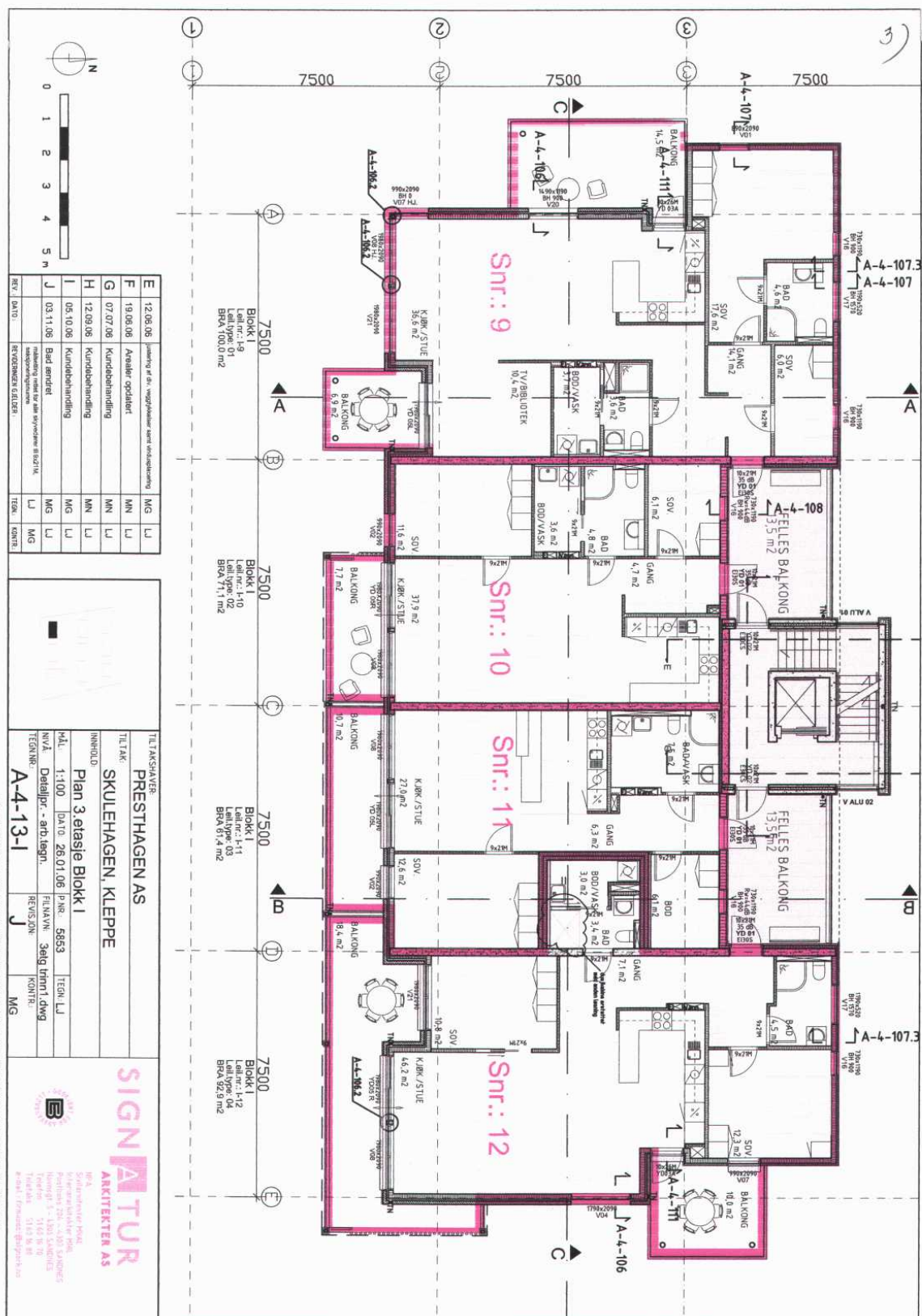
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Dato	Utstederens underskrift

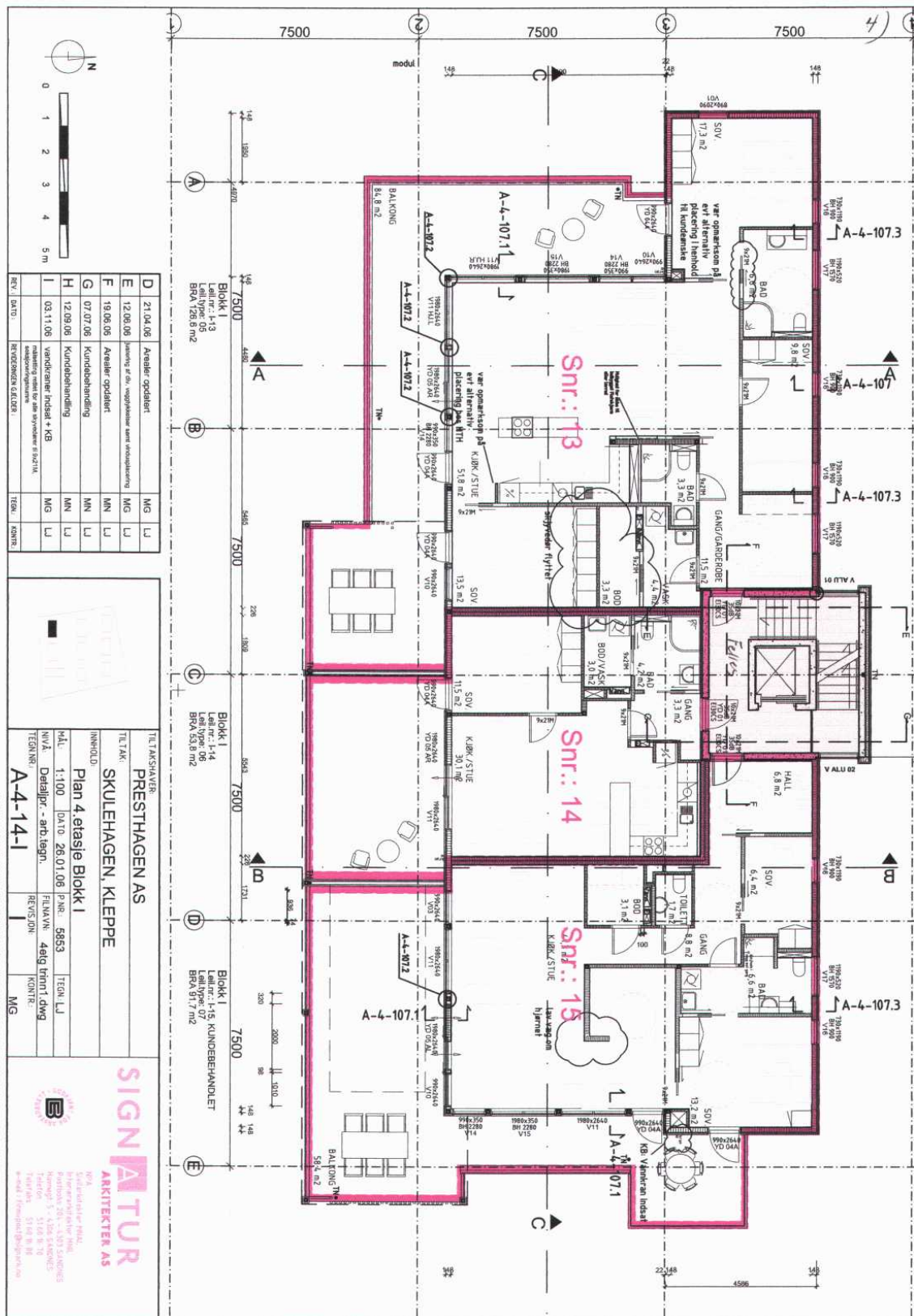




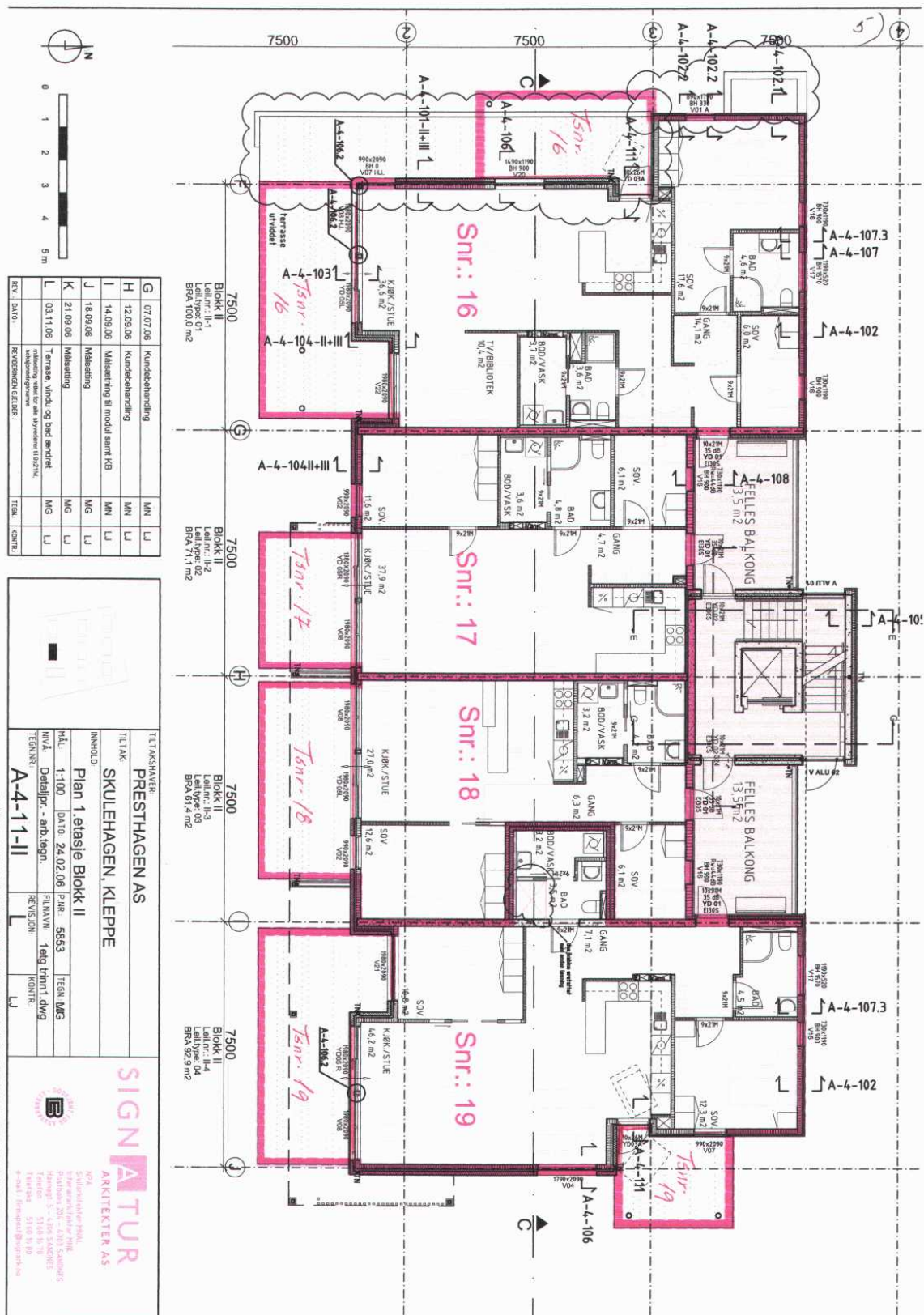
Gr. 1 bar. 2052



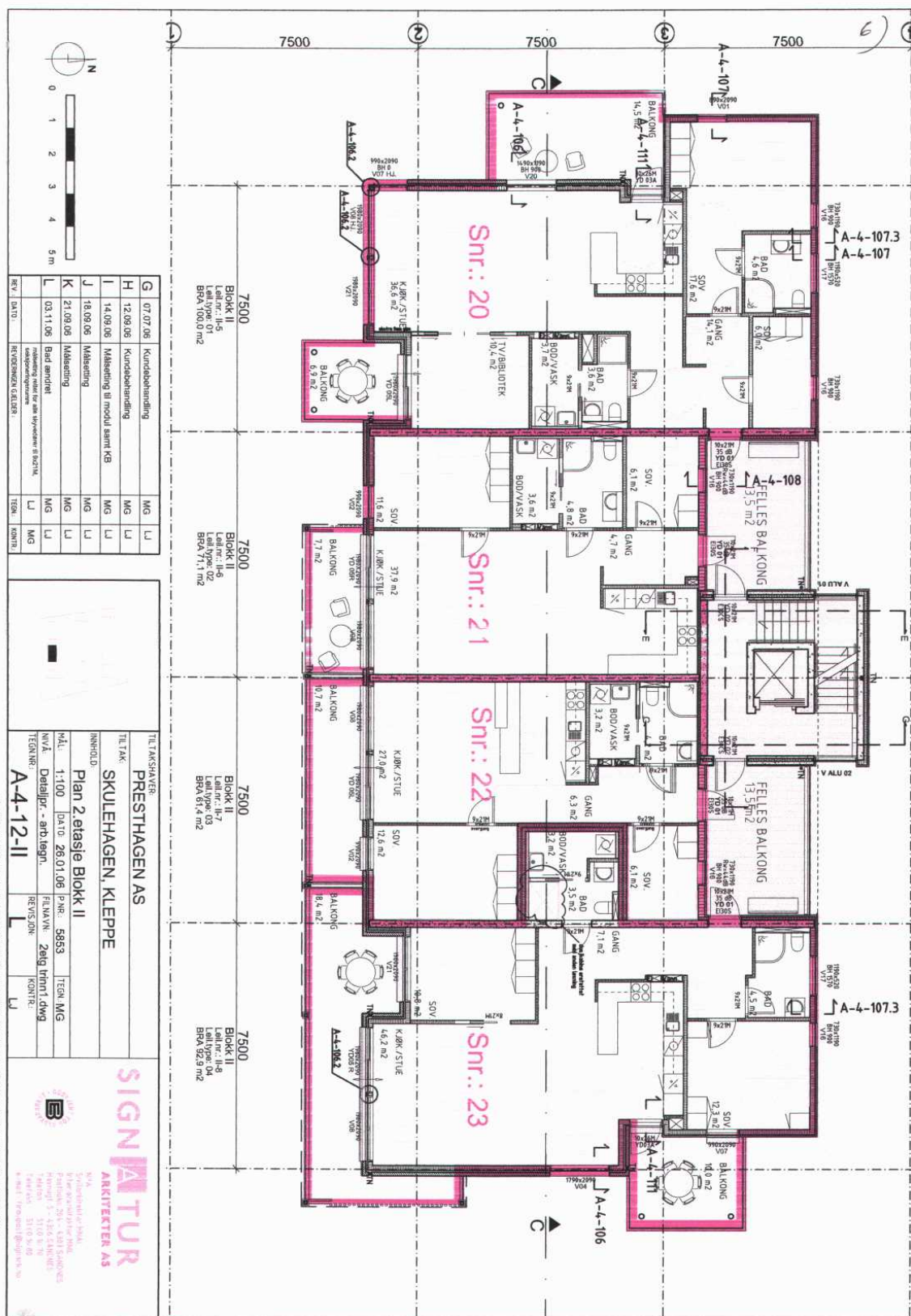
Gr. 1 bur. 2052



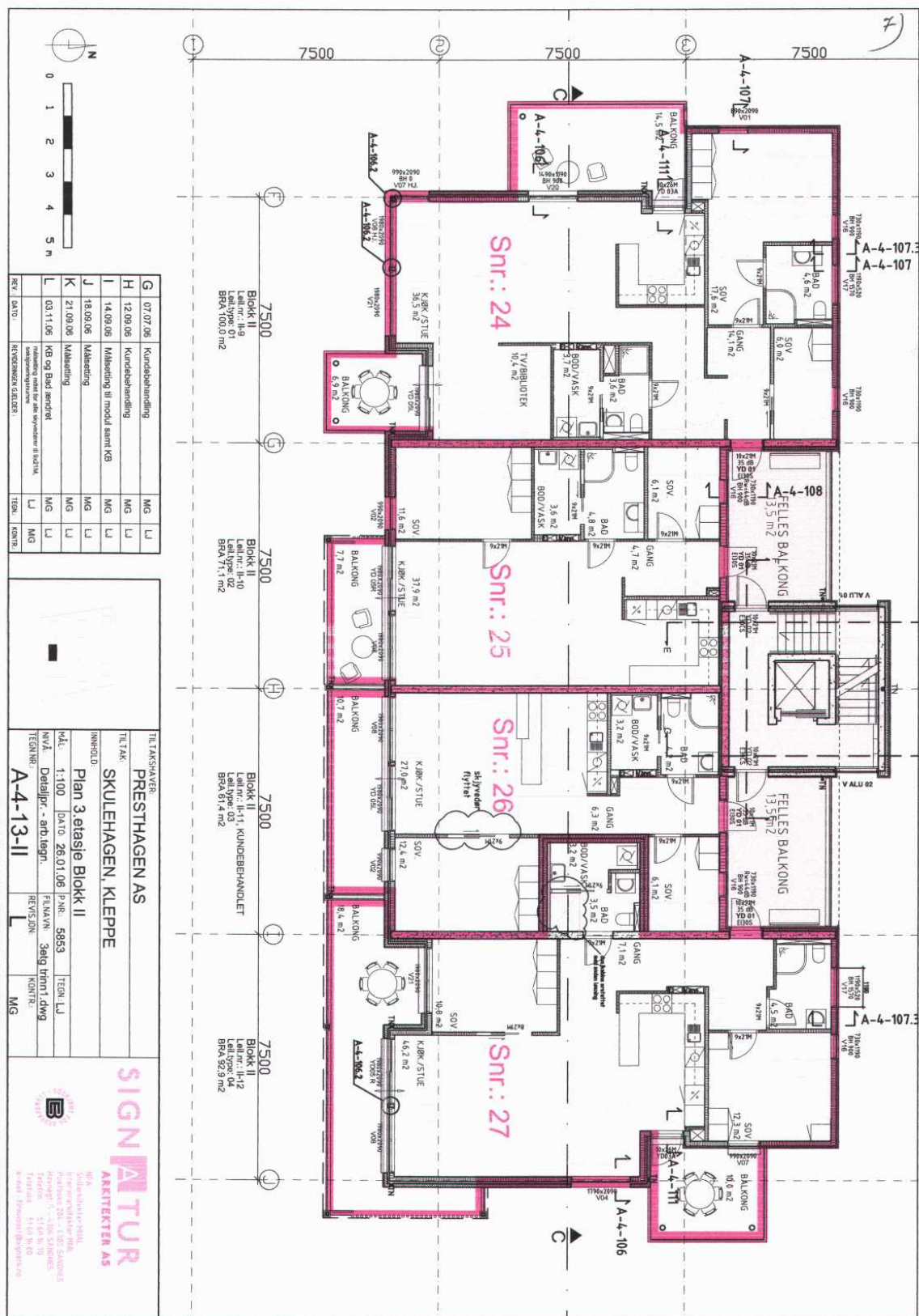
Snr. 1 bur 2052



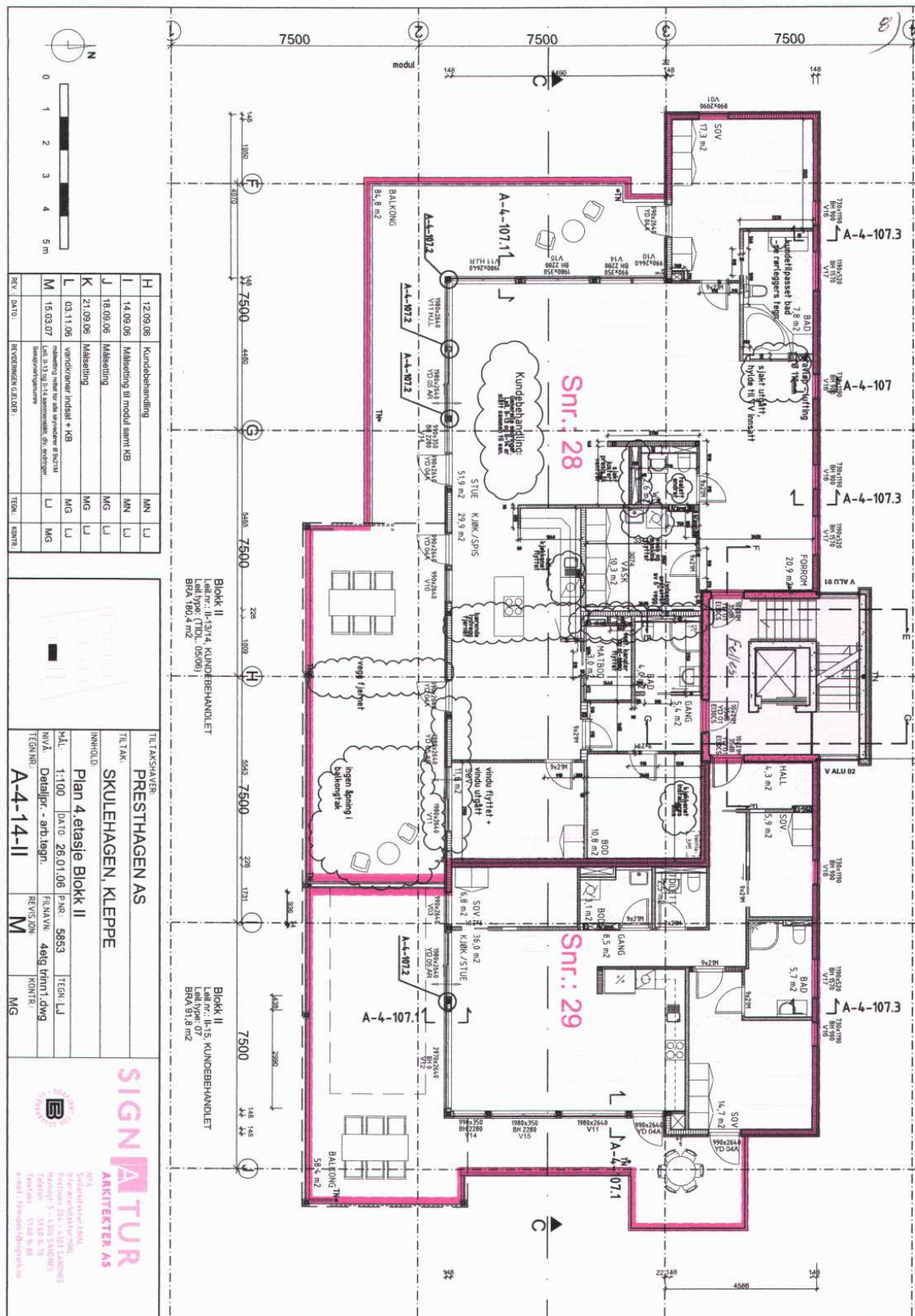
Gnr. 1 Gnr 2052



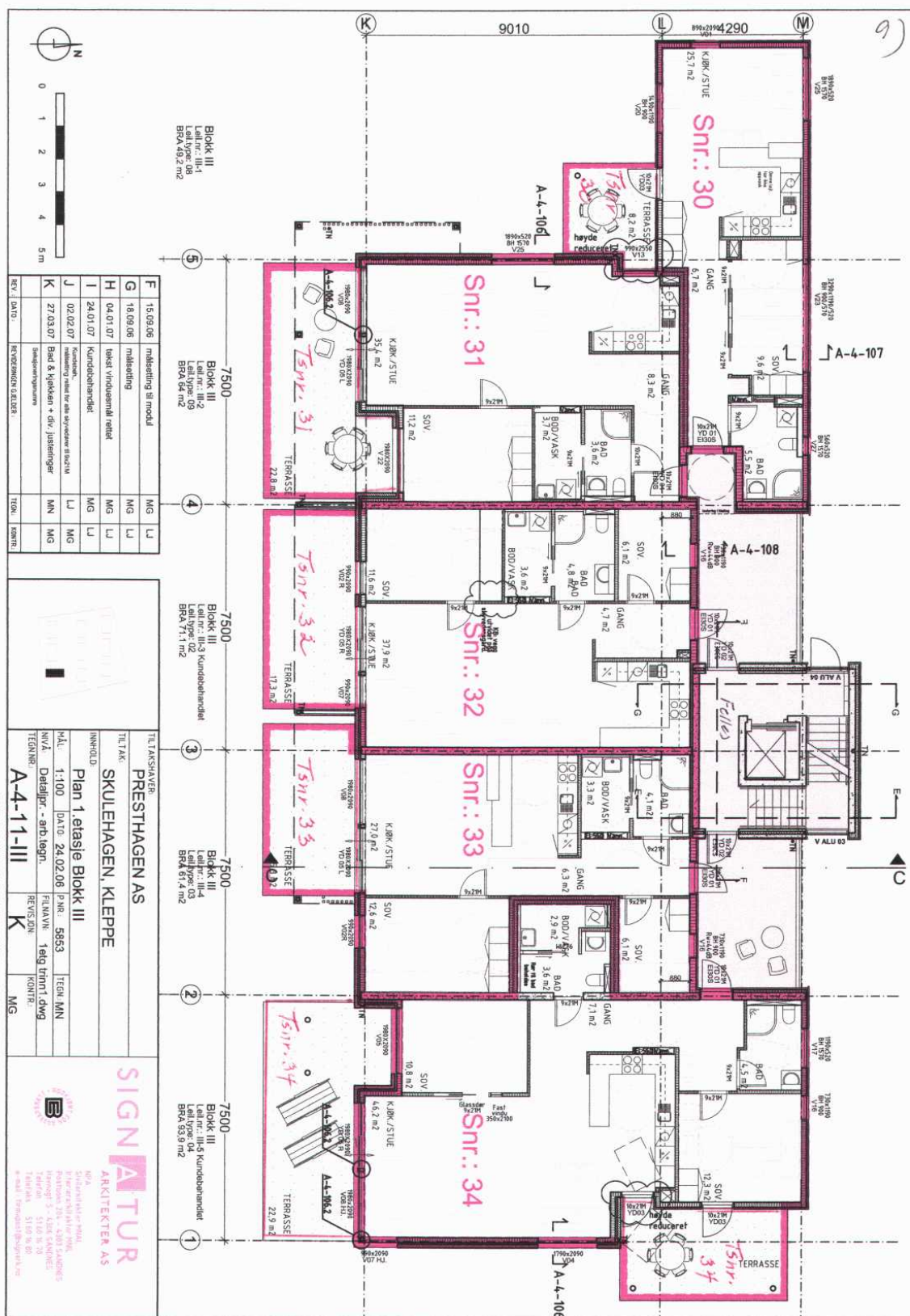
Gnr. 1 Gnr. 2052



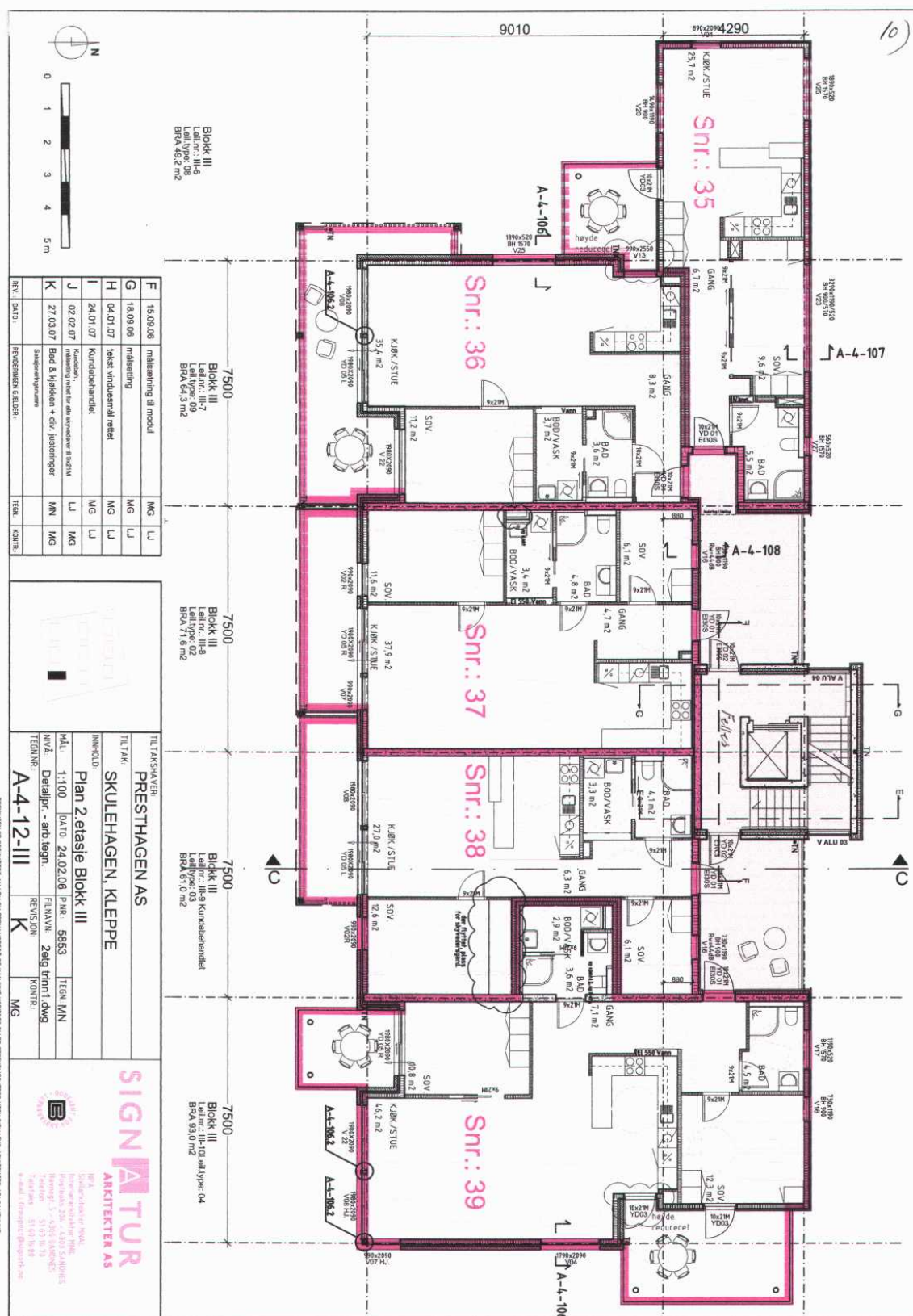
Gun. 1 Gun. 2052



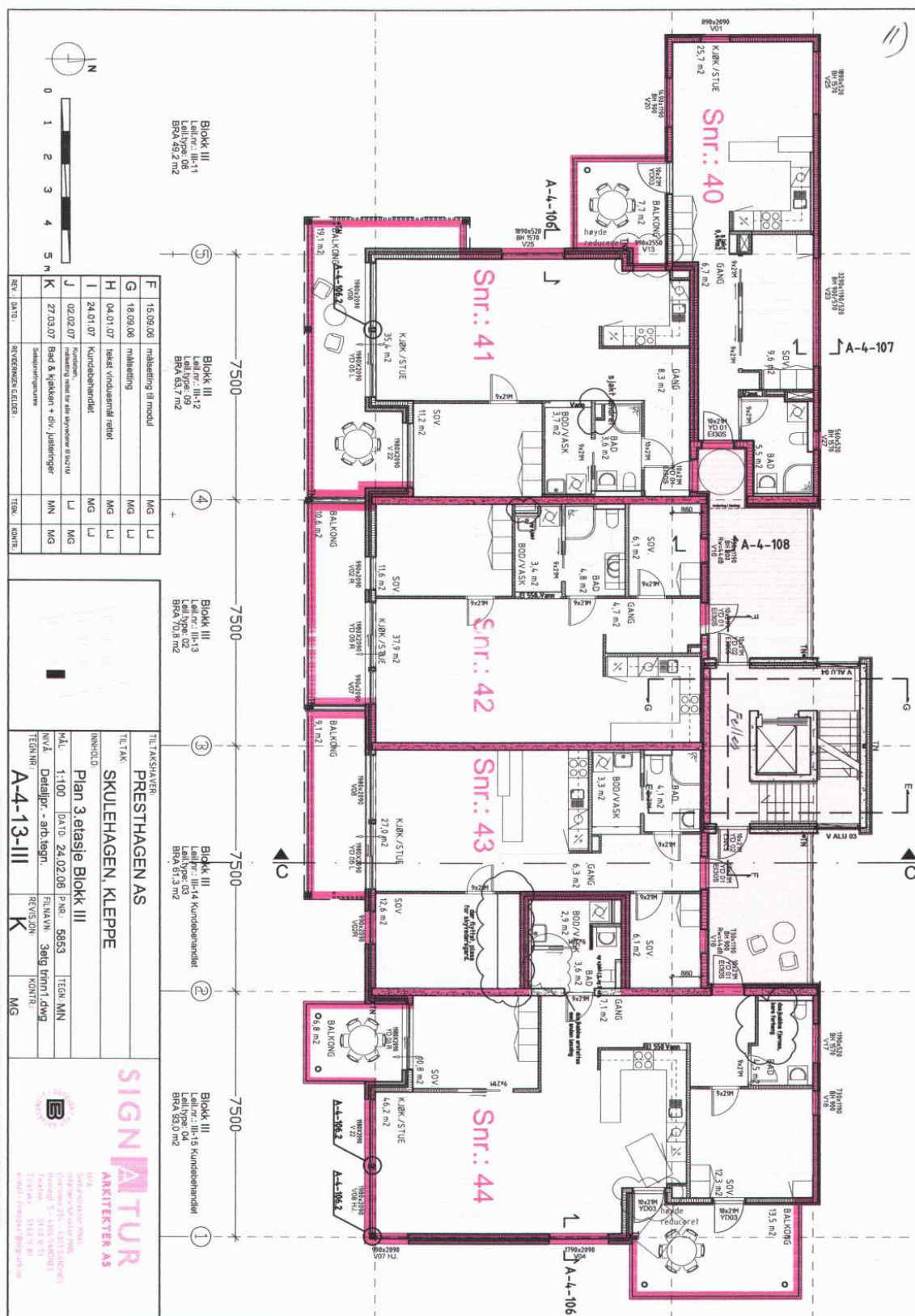
Gnr. 1 Gnr. 2052



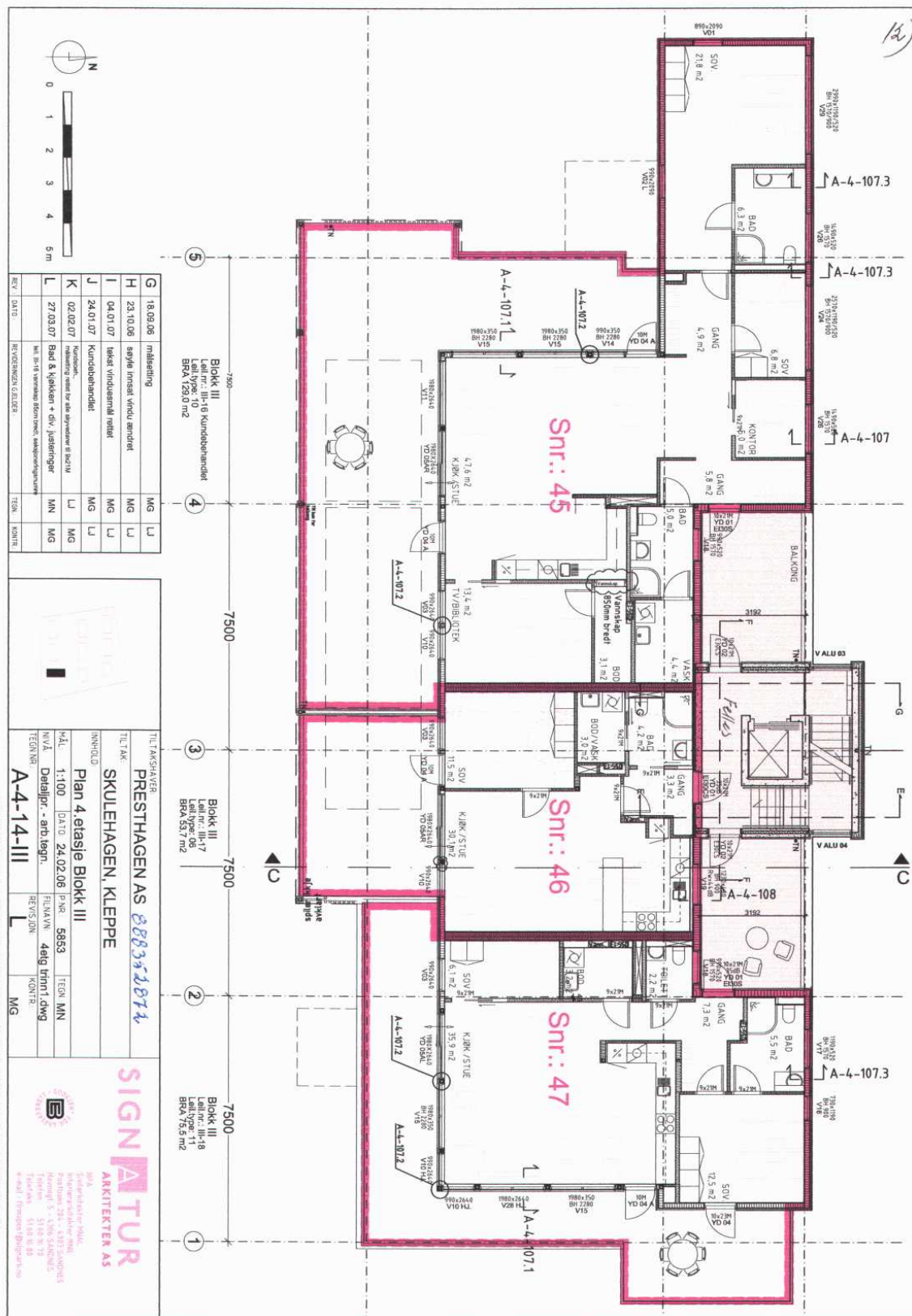
Grp 1 Grp. 2052



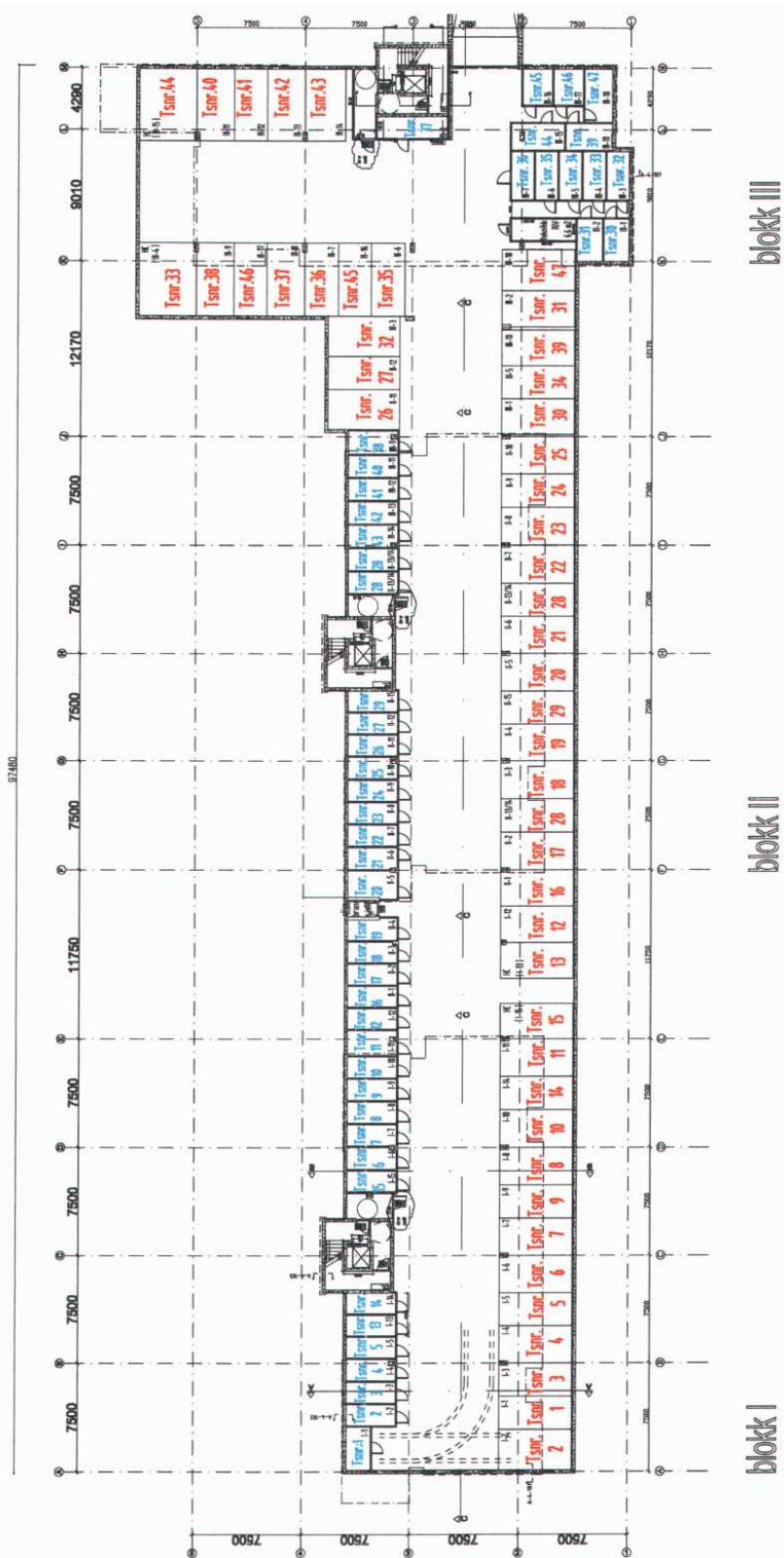
Gnr. 1 Gnr. 2052



Cur. 1 bur. 2052



Gnr. 1 bnr. 2052

**blokk III****blokk II****blokk 1**

Parkeringsplasser
Sportsboder

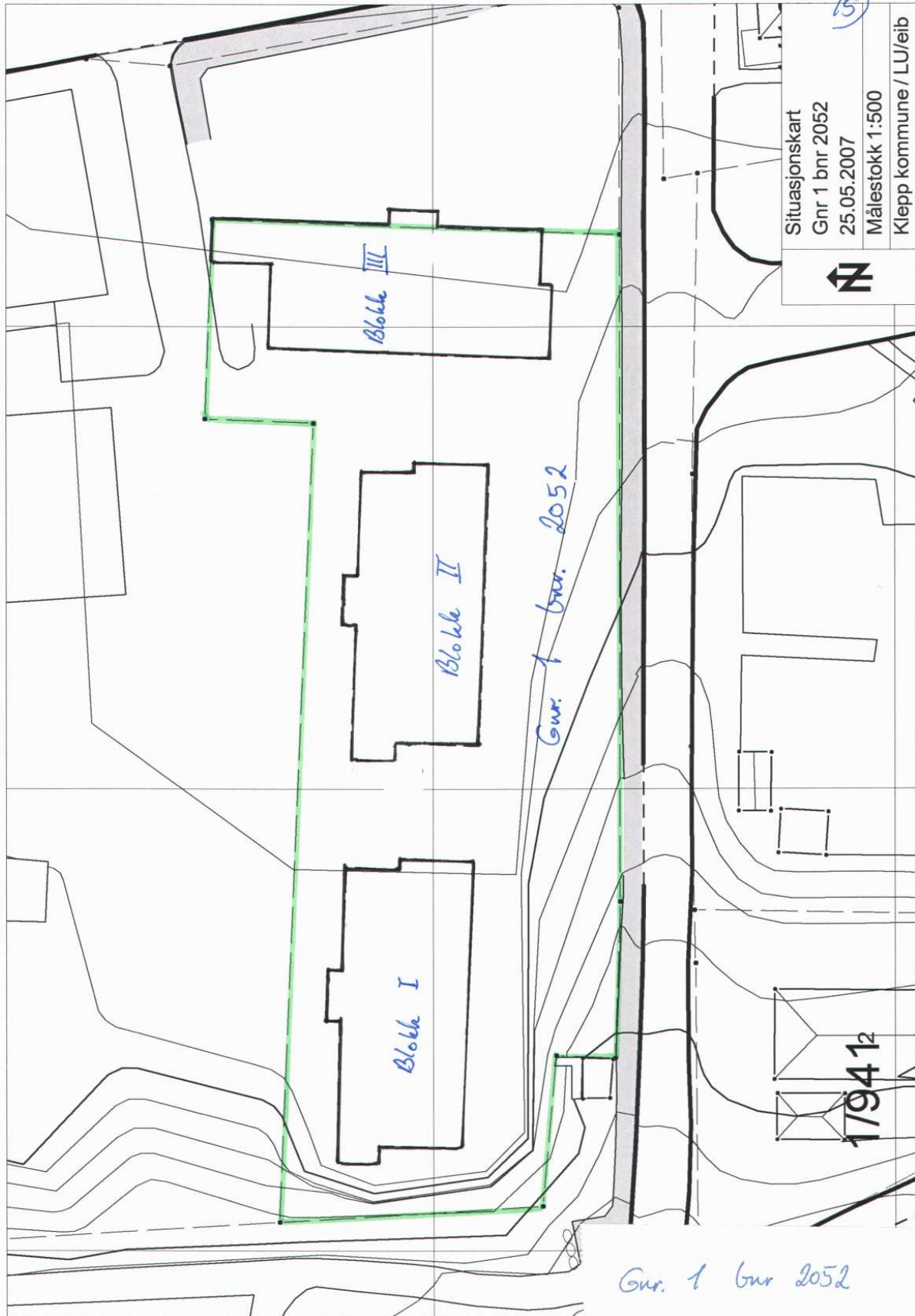
13)

Plan understasie
 $n = 1:400$

$$M = 1:400$$

Gnr. 1 Gnr. 2052





Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/2052/0/42

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

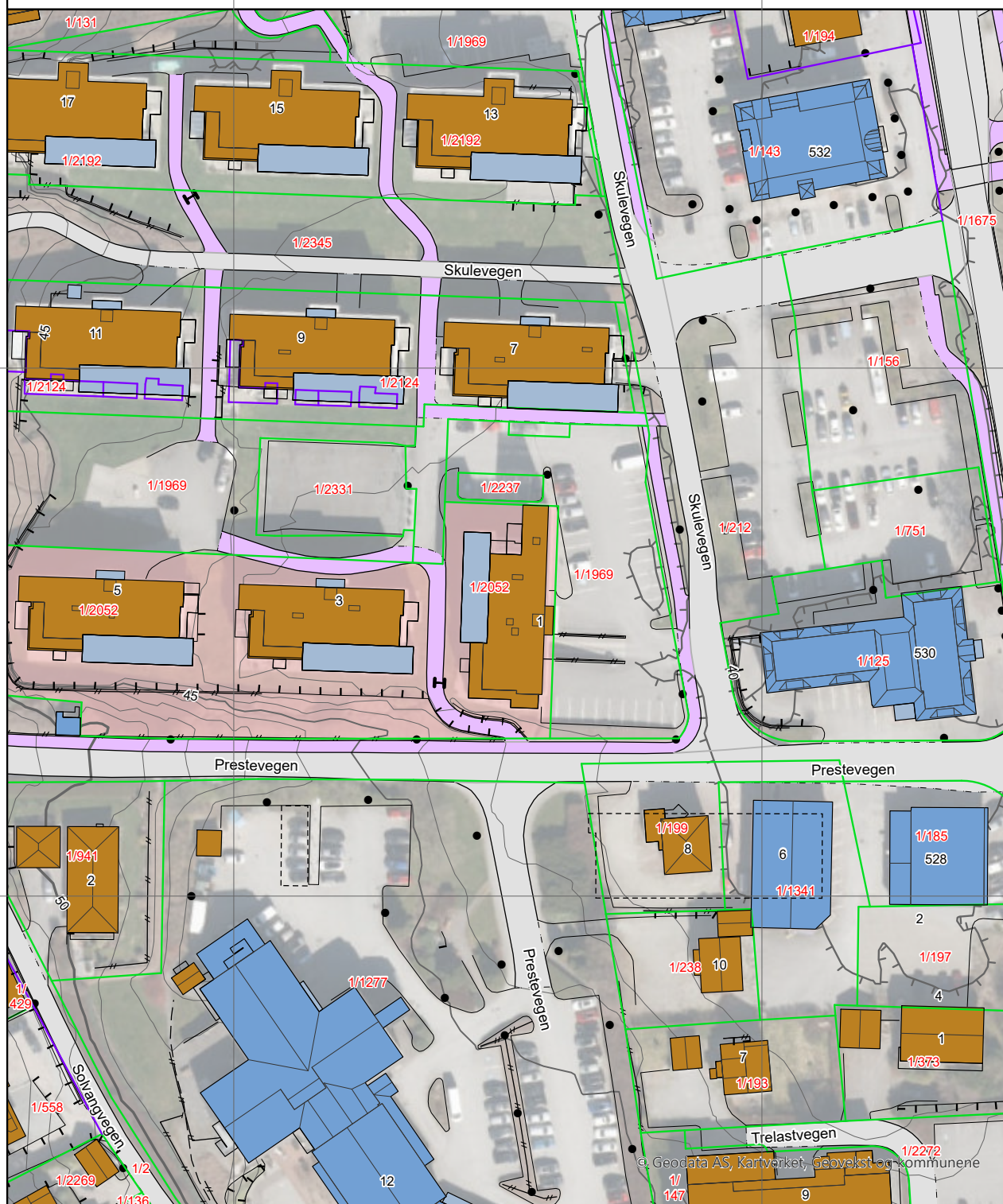
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 9.12.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovest, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/1/2052/0/42

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.12.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

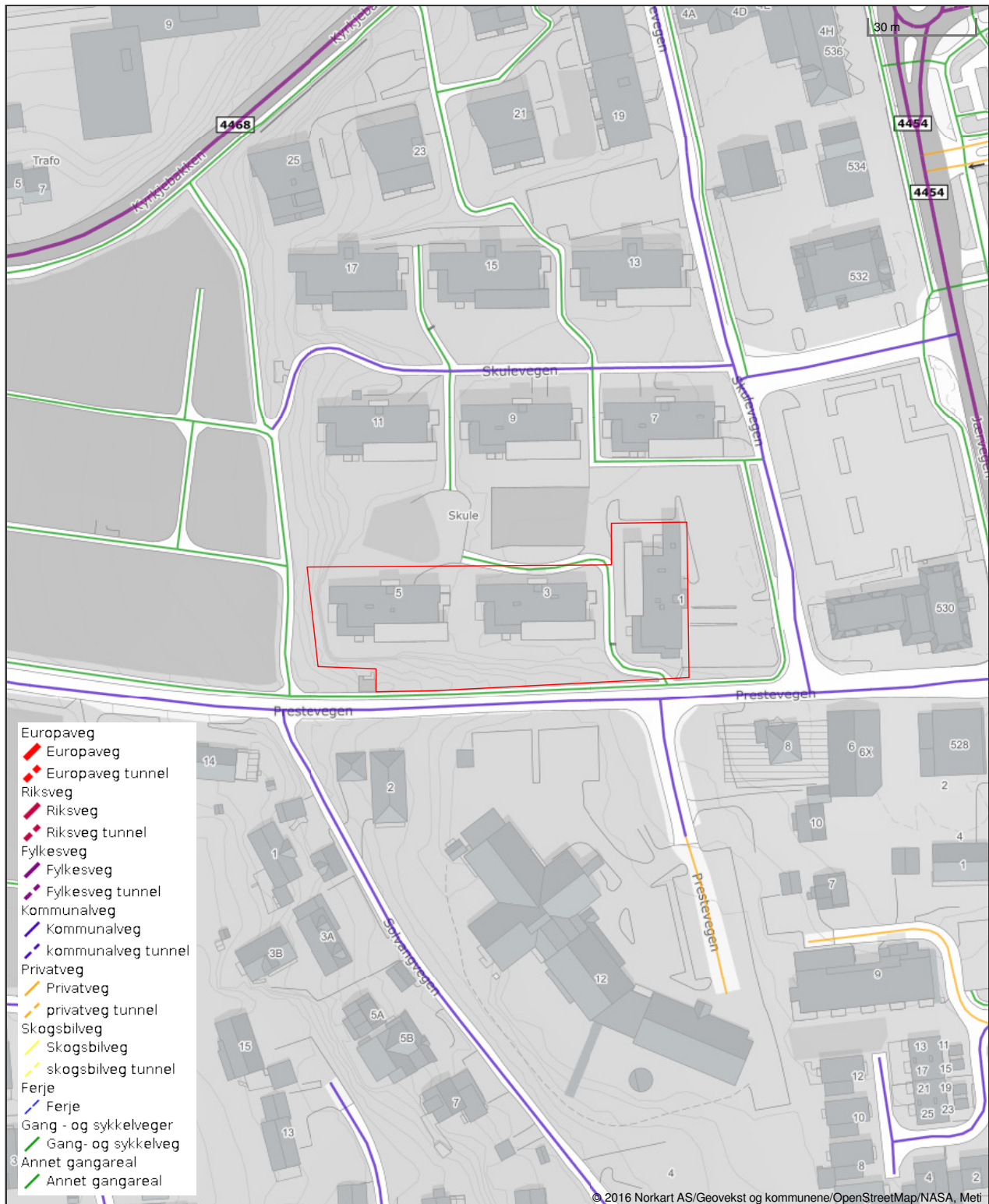
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/2052//



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.



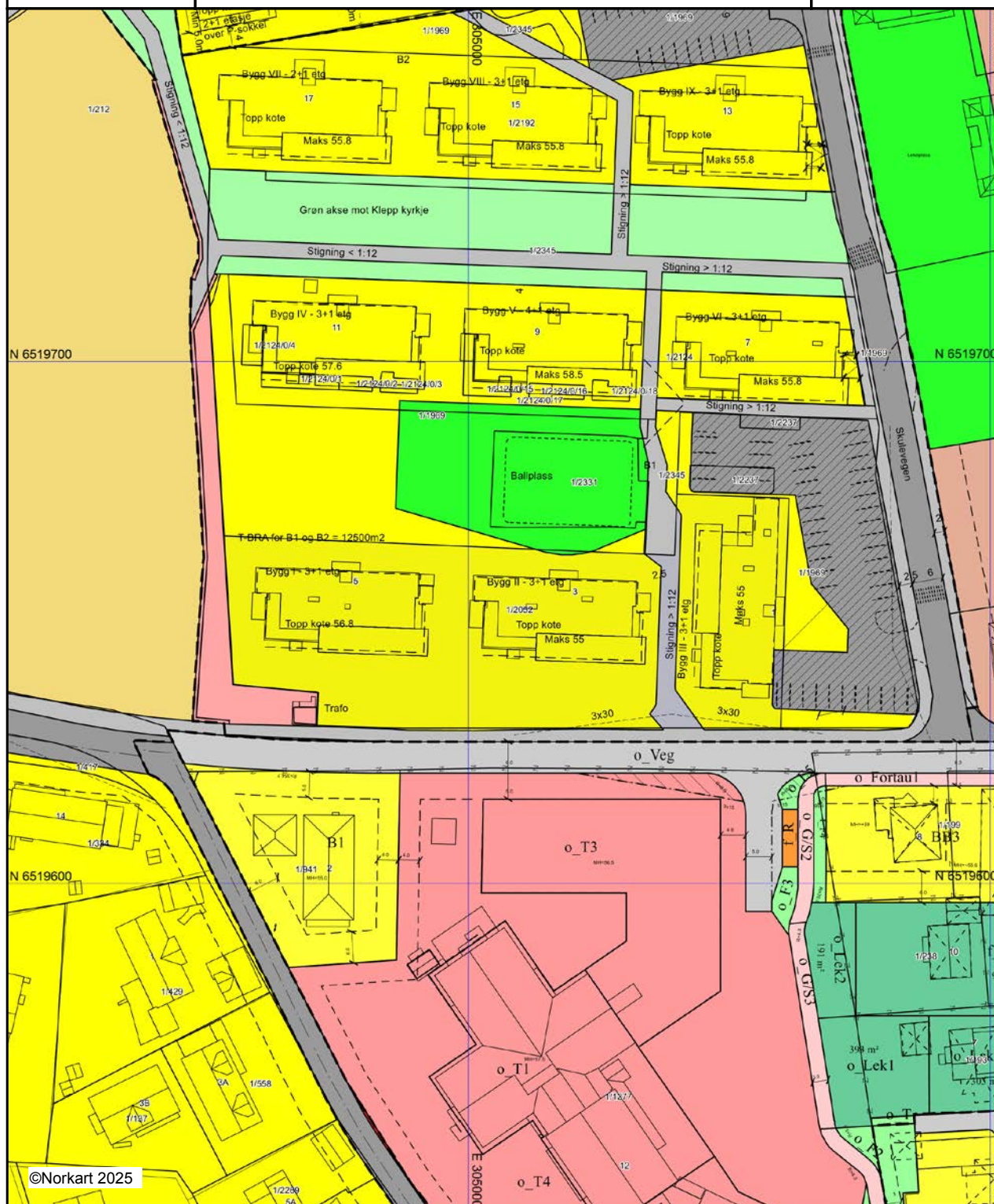
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2052/0/42
Adresse: Skulevegen 1
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)		Abc	Påskrift feltnavn
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Blokkbusetnad	Abc	Påskrift areal
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k)	Abc	Påskrift breidde
	Anna byggeområde	Abc	Påskrift radius
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985		Abc	Påskrift kotehøgde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Gatetun		
	Parkeringsplass		
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.			
	Park		
	Anlegg for lek		
	Anna friområde		
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le			
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem		
	Frisiktsone ved veg		
	Anna spesialområde		
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd			
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
	Felles leikeareal for barn		
	Anna fellesareal for fleire eigedommar		
Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,			
	Forretning/Kontor		
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt			
	Grense for restriksjonsområde		
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-			
	Bustader		
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Bustader - blokker		
	Tenesteyting		
	Renovasjonsanlegg		
	Leikeplass		
	Bustad/forretning		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra			
	Veg		
	Køyreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Sykkelveg/-felt		
	Annan vegggrunn - tekniske anlegg		
	Parkeringsplassar		
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3			
	Turveg		
	Friområde		
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)			
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008			
	Sikringssonegrense		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensing		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtgrense		
	Eigedomsgrense som skal opphevast		
	Byggjegrænse		
	Byggjelinje		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengarfelt		
	Målelinje/avstandslinje		
	Avkjørsel		



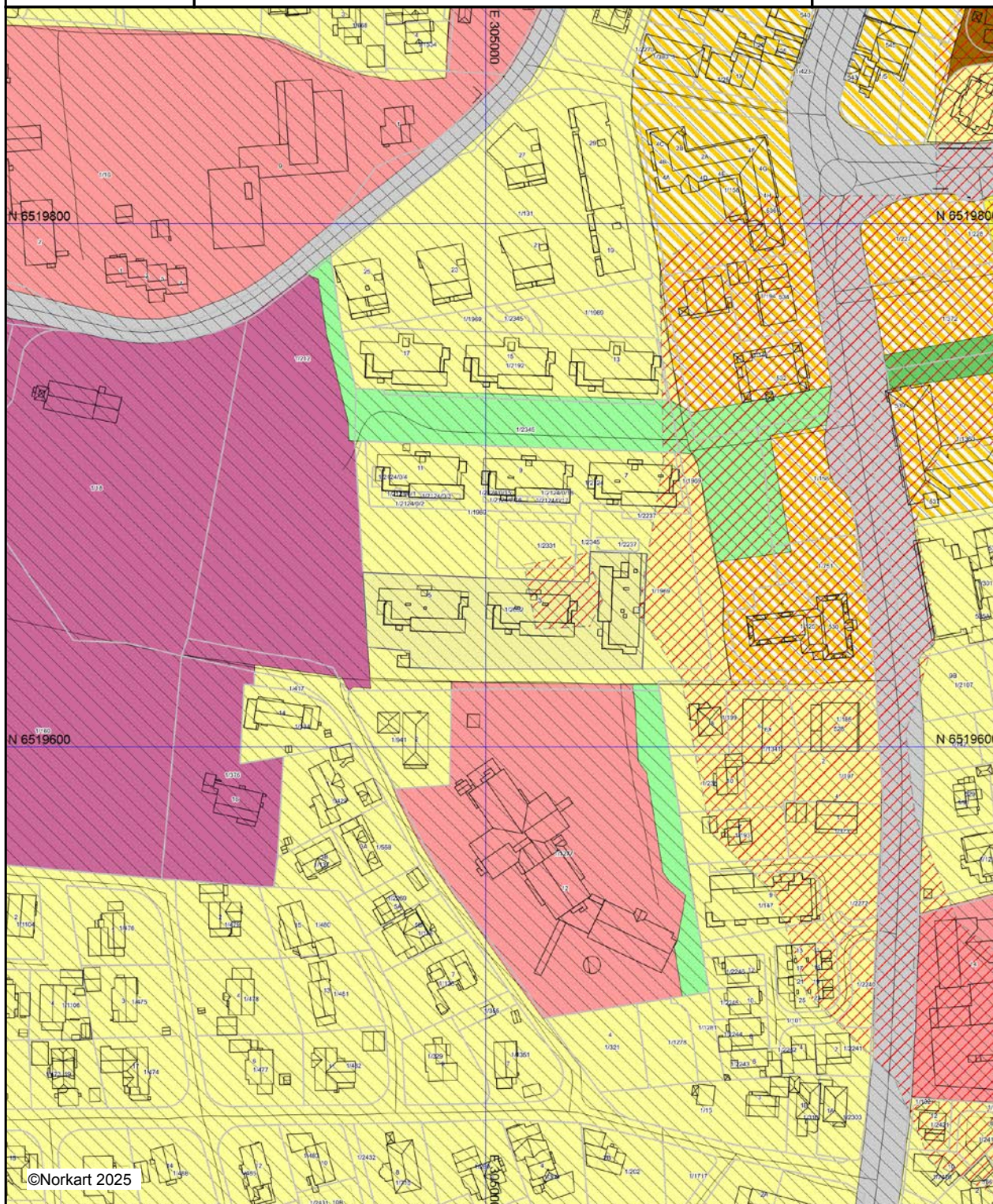
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/2052/0/42
Adresse: Skulevegen 1
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

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

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Offentleg eller privattjenesteyting - noverande
-  Grav- og urnelund - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

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

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

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSAMEIET
SKULEHAGEN BLOKK I-II-III**

§ 1

**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG
FORMÅL**

Eierseksjonssameiet(heretter sameiet) har forretningskontor i Klepp. Sameiet består av 47 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til mål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, parsell av Gnr.1 Bnr. 2052 i Klepp kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

**ORGANISERING AV SAMEIET,
RÅDERETT**

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Hvis enkelte seksjonseiere får behov for HC parkering må sameiet foreta bytte av parkeringsplasser internt om nødvendig.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkter for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Saklig grunn kan være at styret arbeider med en plan for el- biler.

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

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som :

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller

ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7 STYRET

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

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10

OM ÅRSMØTE

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Hver seksjon har 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte, med forslags-,tale-,og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra

husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtene og rett til å uttale seg.

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

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

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

§ 11

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles :

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

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøte skal ledes av møtelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formålet for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierens på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§ 15

FORETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

§ 17

FRÁVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

Endring av §§ 3,4 og 20 kan besluttet med to tredjedeler av de avgitte stemmer og tilslutning fra de sameierne en endring gjelder.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 22

ORDENSREGLER/HUSREGLER

Styret oppfordrer alle sameierne om å sette seg inn i ordensregler/husregler for sameiet Skulehagen I-II-III

§ 23

EIERSKIFTEGEBYR

Ved salg av leilighet tar sameiet et eierskiftegebyr på kr 1.500,-

HUSREGLER FOR SAMEIET.

***HUSDYR. Dyrehold er ikke tillat.**

Dersom en beboer likevel vil an skaffe seg dyr, skal styret bli orientert. Styret vil da orientere beboer om reglene i Eierseksjonsloven § 38.

***RØYKING** skal ikke forekomme i trappeoppgang, parkeringsheis eller heis.

***HUSK RO KL 23.00 !**

Ta hensyn ved bruk av musikk. Du skal ikke spille for andre enn deg selv i din egen leilighet. Vær ekstra oppmerksom dersom vindu eller dører er åpne.

***VED SALG AV LEILIGHET** skal dette, og ny eier meldes til formannen. Selger plikter å opplyse kjøper/megler om HUSREGLER.

***MISLIKEHOLD, § 16** gjelder styret sin reaksjon mot sameier som ikke retter seg etter advarsler.

***GRILLING.** Vis omtanke ved bruk av grill. Under opptenning avgir kolgrill mye røyk. Vi oppfordrer til bruk av el-grill.

Vi vil ha et fint , ryddig og hyggelig boområde !!!!

Reviderte **Husregler** er vedtatt på årsmøte den 26 april 2022.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

I SAMEIGET SKULEHAGEN BLOKK 1, 2 og 3

Mandag den 7. april 2025 kl. 18.00

Stad: Kleppheimen, Prestevegen 12, Kleppe

Saksliste:

1: Konstituering. Registrering av frammøtte og godkjenning av fullmakter.

Godkjenning av innkalling og dagsorden. Info om årsmøtet hengt opp 20.01.25

Val av møteiar, referent og to til å underteikna protokollen.

2: Styre si årsmelding.

3: Rekneskap for 2024.

4: Innkomne forslag.

5: Val. Val av styre og valkomjté.

Barre sameigar, personar i sameigar sin husstand eller person med godkjent fullmakt har stemmerett. Leigetakar til utleidd husstand har rett til å vera til stade og å kunna uttala seg.

Årsmøtet er sameiget si øvste myndigheit. Det er her alle viktige avgjersler blir tatt vedr. bl. anna økonomi og miljø.

Styret vonar at du som sameigar visar interesse og engasjement og stillar til årsmøtet.

For styret

Årsmøte Sameiet Skulehagen blokk 1,2 og 3.

Klepp heimen 7. april 2025. Kl.18.00.

1. Leiar ønsket velkommen ,ingen kommentarer til møteinnkalling og dagsorden.
Åge Kro valgt til møteleiar.
Endre Gudmestad valgt til referent.
Arvid Åserød og Liv Stangeland valgte til å underteikna protokoll.
2. Styret si årsberetning lest opp og vedtatt uten kommentarer.
3. Regnskap for 2024 gått gjennom . Noen få spørsmål blant annet om vasking av oppganger. Dette vart forklart og forklaring notert. Ellers litt diskusjon rundt høge kostnader på heisene,også her vart forklaringa notert.
4. Styret la fram forslag om å øke felleskostnadene med 2 kr.pr.m2.Enstemmig vedtatt.
Planer for styrets arbeid med elbil lading gjennomgått. Styrets målsetting er å få til et opplegg som skal gjøre det mulig å lade bil fra alle parkeringsplasser. Da vil en også kunne ta opp dette med eierskap til parkeringsplasser slik at alle får tilbake sin opprinnelige plass.
5. Nytt styre.
Thor Wiggo Aarrestad : valgt til ny styreleiar. 1.år.
Endre Gudmestad : valgt til styremedlem. 2.år.
Åge Kro: valgt til varamedlem. 1.år.
Arne Fosse.styremedlem. Ikke på valg.
Hanne Sissel Bekkeheien.Varamedlem . Ikke på valg.

Åge Kro blei takka av med blomster for den gode jobben han har gjort som styreleiar over fleire år.

Møtet hevet.

Referent

Endre Gudmestad.

Arvid Åserød.

Liv Stangeland.

Endre Gudmestad

Arvid Åserød

Liv Stangeland

Årsmøtet Skulehagen 1,2,3

7 April 2025

	Navn	Adresse		Lilignst
	Endre Gudmestad	Skulevigen 3		403
	Thor Viggo Farrestad	- " -	1	403
	Hanne Sissel Berkeheien	- " -	5	301
	Arne Fosse	- " -	1	203
	Gunnar Ojanen	- " -	5	
	Åge Kro		1	202
	Ragnfrid Østebø		5	0201
4	Björg (Wes)		3	401
	Ingar Nes		3	401
	hiv Stangeland		3	204
	Arvid Åserød	- " -	5	101
	Marit Selvaag		1	201
	Tore Marie Johansen		1	301
	Bente Maria Sandene		5	401
	Synnøve Klausen		1	201
	M. Verland		1	303
	Sigurd Skjaveland		3	203
	FREDE STENNER		3	301
	ENOK. MIKAL OLBEK		1	104
0	Måfrid Gudmestad		3	403
	Linda H. Pedersen		1	0104

21 + 4 gjester

19 stemmeberettigede leiligheter representert

Gjester: Jordinn Haga, O. Nesse
Malena Fjagstad, Laila Aslaksen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

SAMEIGET SKULEHAGEN 1, 2 og 3

Styret : Åge Kro, formann
 Endre Gudmestad, nestleiar
 Arne Fosse, styremedlem ny.
 Hanne Sissel Bekkeheien , vara
 Thor Viggo Aarrestad, sekretær og vara.

Valnemnd:
 Liv Stangeland
 Arvid Åserød

Styret har hatt 6 styremøte i perioden og handsama 35 saker.

Styret ber bebuarane vera påpasselege med reinsing av sluker både inne og ute.

Hekken langs Prestevegen er klypt og noko måling er utført.

Innkjøp og utdeling av Mudin for reinsing av avløpa i alle leilegheitene

Schindler har skifta reimer i heisen i Blokk II. Det kom på ca 100000,- kr . Reimene på heisane i Blokk I blir skifta i 2025. Skifte av trinser i Blokk II.

Offentleg heiskontroll. Neste i 2029.

Serviseavtaler:

Garasjeporten: Port Teknikk, Sandnes. 1 gong i året.

Heisane: Schindler AS

Sprinkelanlegget, varmeanlegg og fjernvarme: Sig. Halvorsen

Brannslangar etc: NOHA

Vedlikehald av dørhengsler og skinner. Steiro Fix & Consulting, Roy Steiro . Tlf 958 87 897

Brannalarm; Procec

Vasking. Montasjelaget har tatt over frå hausten 2024.

Skadedyr. Pelias, Norsk skadsdyrkontroll.

Inf:

Nye nøklar kan ein tinga hos Arvid Åserød i blokk 1, Endre Gudmestad i blokk 2 og Thor Viggo Aarrestad i blokk 3, samt leiar Åge Kro

Bårebukett/gåve ved gravferd ordnar styret.

Gjesteparkering: Ingen felles reglar med dei andre Sameiga. Skilta gjeld.

Regnskapskontoret som vi brukar , Secant AS er på Bryne

Infoperm: Ein perm som styret har med kontaktinfo til bebruarane og deira nærmaste pårørande.

Filter: Dersom du har problem med å skifta filteret til ventilasjonssystemet kan du ta kontakt med ein i styret for å be om hjelp. Filteret blir delt ut i slutten av året.

Sykkelparkering. Sykkelparkering ved inngangen til Blokk III i garasjen.

Saker til drøfting / informasjon på årsmøtet:

Innkomne forslag:

Auka av felleskostnadane.

Styret foreslår at felleskostnadene blir auka med 2 kr pr kvadratmeter i måneden.

Bakgrunn for auken er at regentskapet for 2024 visar store kostnader. Auken vil utgjera ca 92000 kr.

Vi vil i 2025 få ekstra kostnad med reparasjon på heis. Dette utgjør dei største ekstraavgiftene. Vi må og vurdere å skifte ut lysarmatur i garasjen.

Sak til årsmøtet.

Parkeringsplassar og EL-bil ladere i garasjen.

Styret har tinga 10 nye EL-bil ladere. Desse vil bli montert med det fyrste. Når andre viktige investeringar som oppdatering av nye lysarmaturar i garasjen er gjort og økonomien tillét det, vil styret installere laderne i heile garasjen. Da ynskjer vi at parkeringsplassane blir tilbakeført til rette leilegheit.

Forslag til vedtak: Styret sitt forslag blir vedtatt.

Saken bygger på brev frå Ragnfrid Øvrebø datert den 16.10.24, (vedlegg 1), sak på årsmøtet 2019 (vedlegg 2) og orientering til bebuarane i januar 2025 (vedlegg 3).

Vedlegg 1:

Frå Ragnfrid Østebø, leilighet nr. 8, blokk 1

Til Styret i Skulehagen, blokk 1, 2, 3

Vedr. garasjeanleggets parkeringsplasser.

Undertegnede har bodd i sameiet siden det var nytt, og det har i det store og hele vært en god tid!

I de siste årene har jeg imidlertid dessverre registrert uregelmessigheter i forbindelse med anvisning av parkeringsplass til ny eier ved eierskifte av leilighet. Det synes som at eiere av andre leiligheter, kanskje også godkjent av medlem av styret, har «overtatt» parkeringsplassen til den nye eieren uten dennes vitende og godkjenning. Ja, det har til og med fysisk blitt flyttet eget plass/leilighetsnummer over til den «bedre» plassen og motsatt vei med plassens tinglyste nummer!

Etter å ha vært i kontakt med Gann Tre v/ Skjalg Espedal (byggherre for Skulehagen) og Aktiv Jæren v/ megler Brit Fagerland har jeg fått bekreftet og mottatt dokumentasjon på at hver enkelt parkeringsplass i underetasjen er tinglvst på den enkelte leilighet - og dermed tilhører eieren av denne! Dette betyr selvfølgelig at ved eierskifte selges leiligheten med den tinglyste parkeringsplassen. Om noen i mellomtiden på grunn av redusert installasjon av ladeplasser har måttet bytte plass for å få tilgang på lading av el-bil - eller av andre grunner - har byttet plass, er dette selvfølgelig ikke til hinder for at den tinglyste plassen skal følge leiligheten ved salg.

Med bakgrunn i ovenstående ønsker jeg å gi uttrykk for at uregelmessigheter ved eierskifte kan vi ikke ha i sameiet vårt! Faktisk har også to nye beboere i sameiet nylig kommentert slik uregelmentert flytting av andres bil til deres tinglyste parkeringsplass. Ved eierskifte av leiligheter må derfor både styret og megler nå påse at nye eiere blir orientert om regelverket som gjelder for derestinglyste

_____parkeringsplass i garasjeanlegget. Ja, faktisk synes det nå å være grunn til skriftlig å orientere alle medlemmer av sameiet om hvilke regler som gjelder i denne sammenheng, og jeg ber derfor om at styret gjennomfører dette. Jeg minner også om at dette bør legges inn som et eget punkt i sameiets dokument «Husregler».

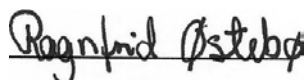
Det kan i denne sammenheng kanskje også være grunn til å minne om det er to parkeringsplasser som det er spesielle forhold ved:

Plass nr. 7: Plassen er utvidet med en halv plass og tinglyst med det. Da sameiet var nytt, ble det betalt ekstra for denne pga. størrelsen, j.fr. opplysninger fra Skjalg Espedal.

Plass nr. 13: Denne plassen er også utvidet med en halv plass og opprinnelig planlagt som handicaplass, men så langt aldri blitt tatt i bruk som det. Denne plassen ble også tinglyst med utvidelse.

Til slutt vil jeg si at det nok kan synes være en sammenheng mellom økningen i problemer med bytting av parkeringsplass og at det i sin tid av økonomiske hensyn hos oss ble installert en altfor kort hovedkabel for lading av el-bil. Dermed oppstod det etter hvert mangel på ladeplasser med påfølgende bytting av plass. I en større sammenheng, bl.a. også i vårt nabosameie, kan en se at da mulighet for lading ble lovpålagt for sameier, ble det en klar tendens til å installere hovedkabel i hele garsjeanlegget. Jeg forventer derfor at hovedkabelen hos oss som en minimumsløsning snarest iallfall blir forlenget slik at det gis mulighet for montering av ladestasjon ved alle parkeringsplassene på garasjens sørvegg. Forslag til en grei finansieringsløsning kan en få ved å kontakte styret i Skulehagen, blokk 4, 5, 6.

Kleppe, 16. oktober 2024



Ragnfrid Østebø

Vedlegg 2:

Forslag Til Årsmøtet 2019.

Frå styret.

Straum til EL-biler i garasjen.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å installere uttak for straum til EL-biler i garasjen. Fullmakta gjeld og utviding av tilbudet ved seinare behov.

Styret gis og fullmakt til å endre parkeringsplassane i samband med tilknyting til lader.

Vedtaket på Årsmøtet.

Straum til EL-biler i garasjen.

Styret sitt forslag blei vedtatt. Det blei påpeika at ein ved bytte av plass fann gode løysingar .

Vedlegg 3:

Orientering angående parkeringsplass i Sameiget Skulehagen I,II,III

Styret i sameiet for Skulevegen 1, 3 og 5 har blitt gjort oppmerksom på at hver enkelt leilighet har en fast parkeringsplass i henhold til en tegning. Den faste plassen per leilighet skal være tinglyst. Styret har ved etablering av ladestasjoner for biler tiltatt seg en praksis hvor parkeringsplass har blitt flyttet for å kunne tilby lading til de som har elektriske biler. Dette vil styret rydde opp i, men trenger noe tid til å få dette gjort. Hovedgrunnen til tidsbehov skyldes at det er dyrt å etablere ladestasjoner for samtlige parkeringsplasser.

Det vil nå bli bygget ut med 10 nye ladebokser, noe sameiet vil betale for. Den leilighetsbeboer som tar i bruk en ladestasjon vil måtte betale for innmaten selv, kr 11-12 000.

Styret planlegger for en diskusjon på kommende årsmøte om videre utbygging av ladestasjoner til totalt 48 stykk. På årsmøtet vil vi også diskutere hvordan vi kan få tilbakeført parkeringsplassene i henhold til opprinnelig tildeling. Hovedgrunnen til at styret trenger tid fram til årsmøtet er kostnadene ved å legge inn større kabel fra nærmeste Klepp energi fordeler slik at kapasiteten for strøm blir stor nok til å dekke det utvidete behov.

Styret håper på forståelse for denne framgangsmåten.

Kleppe januar 2025

Mvh Åge Kro

Valkomiteen sitt forslag på styre for 2025

Styreleiar: Thor Viggo Aarrestad. På val for 1 år

Styremedlem: Arne Fosse Ikkje på val.

Styremedlem: Endre Gudmestad. På val for 2 år

Varamedlem: Hanne Sissel Bekkeheien. Ikkje på val.

Varamedlem: Åge Kro På val for 1 år

Valkomite: Ber om forslag på årsmøtet.

Årsregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I, Ii Og Iii

**Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 891 439 342

Årsmelding 2024 for Eierseksjonssameiet Skulehagen

Blokk I, Ii Og Iii

Virksomhetens art og lokalisering

Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I, Ii Og Iii har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrere eiendommen.

Sameiet består av 47 eierseksjoner og er i Klepp Kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2024	2023
Driftsinntekter	1 213 727	1 084 770
Driftsresultat	-3 046	-79 220
Årsresultat	19 235	-59 915
	2024	2023
Balansesum	773 493	791 654
Egenkapital	587 921	568 686
Egenkapitalprosent	76,0%	71,8%

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I, Ii Og Iii sitt styre består av 3 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2024 hadde selskapet et resultat på kr 19 235 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til vedlikeholdsfond	19 235

Kleppe, 07.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I, Ii Og Iii

Åge Kro
styreleder

Endre Gudmestad
styremedlem

Arne In Jye Kleppe Fosse
styremedlem

Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I, II Og III

891 439 342

RESULTATREGNSKAP	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 213 727	1 084 770
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 213 727	1 084 770
Varekostnad		262 374	249 814
Lønnskostnad	1	77 963	65 911
Annen driftskostnad		876 437	848 265
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 216 773	1 163 990
DRIFTSRESULTAT		-3 046	-79 220
Annen renteinntekt		20 362	17 666
Annen finansinntekt		1 919	1 639
RESULTAT AV FINANSPOSTER		22 281	19 305
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		19 235	-59 915
ORDINÆRT RESULTAT		19 235	-59 915
ÅRSRESULTAT		19 235	-59 915
Avsatt til annen egenkapital	2	19 235	-59 915
SUM DISPONERINGER		19 235	-59 915

Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I, Ii Og Iii

891 439 342

BALANSE PR. 31.12	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		114 684	99 806
Andre kortsiktige fordringer	3	124 349	100 787
SUM FORDRINGER		239 033	200 593
Bankinnskudd, kontanter o.l.		534 460	591 062
SUM BANKINNSKUDD		534 460	591 062
SUM OMLØPSMIDLER		773 493	791 654
SUM EIENDELER		773 493	791 654
BALANSE PR. 31.12			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Vedlikeholdsfond	2	258 982	239 747
Annen egenkapital	2	328 940	328 940
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		587 921	568 686
SUM EGENKAPITAL		587 921	568 686
Leverandørgjeld		57 844	88 712
Skyldig offentlige avgifter		11 243	15 714
Annen kortsiktig gjeld	3	116 485	118 542
SUM KORTSIKTIG GJELD		185 572	222 968
SUM GJELD		185 572	222 968
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		773 493	791 654

Kleppe, 07.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I, Ii Og Iii

Åge Kro
styreleder

Endre Gudmestad
styremedlem

Arne In Jye Kleppe Fosse
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Inntektsføring

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Note 1 Lønnskostnader

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	68 329	58 279
Arbeidsgiveravgift	9 634	7 632
Sum	77 963	65 911

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Aarrestad Prosjekt, Styre og musikk arbeid har fakturert kr 10 000 til sameiet - som også kan klassifiseres som lønn.

Revisjonshonorar

Honorar til revisor inkl mva 10 000

Regnskapshonorar

Regnskap, fakturering og årsavslutning inkl mva 52 719
Andre honorarer til regnskapsfører inkl mva 4 997

Note 2 Egenkapital

	Vedlikeholdsfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	239 747	328 940	568 687
Årets resultat	19 235	0	19 235
Pr 31.12.2024	258 982	328 940	587 922

Note 3 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende.
De aller fleste beboere betaler på forfall.

Andre kortsiktige fordringer er består av forskuddsbetalt forsikring.

Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av strøm og forskuddsfakturert felleskostnader.

Nabolagsprofil

Skulevegen 1 - Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kleppekrossen Linje X44, 52, 58, 59, 62, N94	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	7 min 4.2 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.1 km

Skoler

Kleppe skule (1-7 kl.) 455 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...)	8 min
Klepp Energi Parkering	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

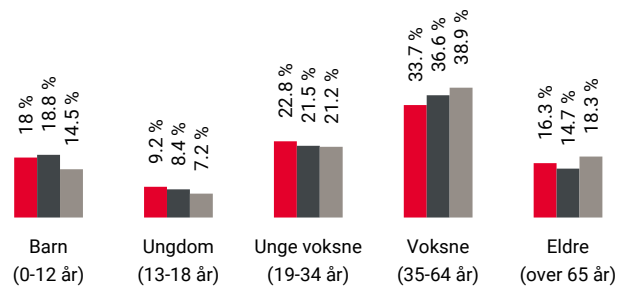
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

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	6 min 0.5 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 0.7 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Klepp	4 min
Kiwi Klepp PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

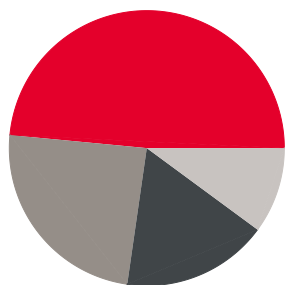
⚽ Skulehagen - ballbane 2 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Jæren folkehøgskule - sandvolleyball... 6 min 🚶
Sandvolleyball 0.4 km

🚴 MOVA Klepp 11 min 🚶

🚴 Robust Trening Bryne 10 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Jærhagen

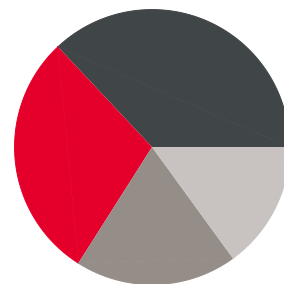
10 min 🚶



Klepp apotek

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



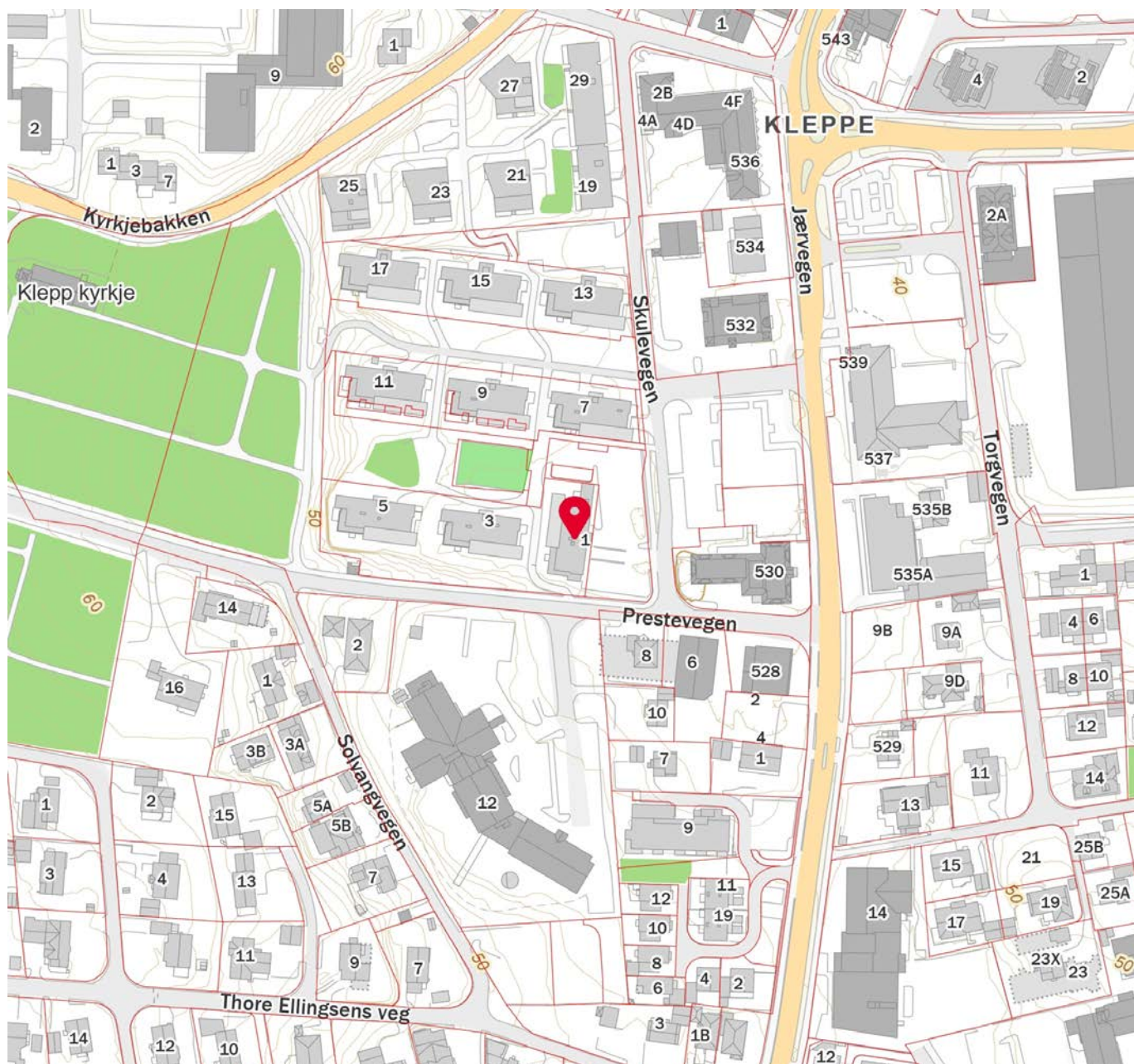
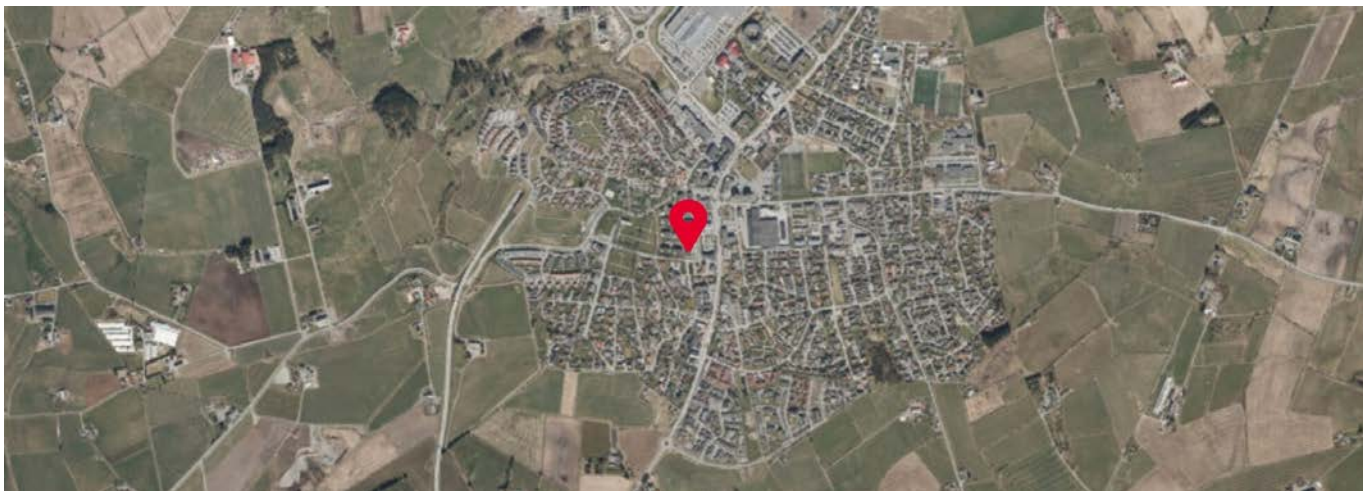
0%

46%

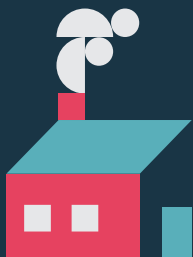
■ Kleppevarden
■ Kleppe/Verdalen
■ Norge

Sivilstand

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



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



Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skulevegen 1
4350 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Daniel Mossige

Telefon: 406 12 548
E-post: daniel.mossige@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre