

PROAKTIV

Leilighet midt i Klepp Sentrum

Attraktiv boligblokk med
gåavstand til service tilbud.

SKULEVEGEN 1





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



KLEPP

Tiltalende og kjekk endeleilighet midt i Klepp Sentrum.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skulevegen 1, 4350 KLEPPE

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 2052, snr. 30 i Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I II og III

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 83.740,-

Totalpris: 2.873.740,-

Kommunale avgifter: 6.160,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 2/1

BRA: 63 m²

BRA-i: 50 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg i kjeller. Ellers utvendig gjesteparkering.

Tomt: 3789.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.557,-

Felleskostnader inkl.: Vedlikeholdsfond, TV pakke fra Altibox, filter ventilasjon, forsikring utvendig bygg, regnskap, revisjon, vedlikehold utvendig fellesområder og heis

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	128		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 469 40 027
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvoks på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere. Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige

kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

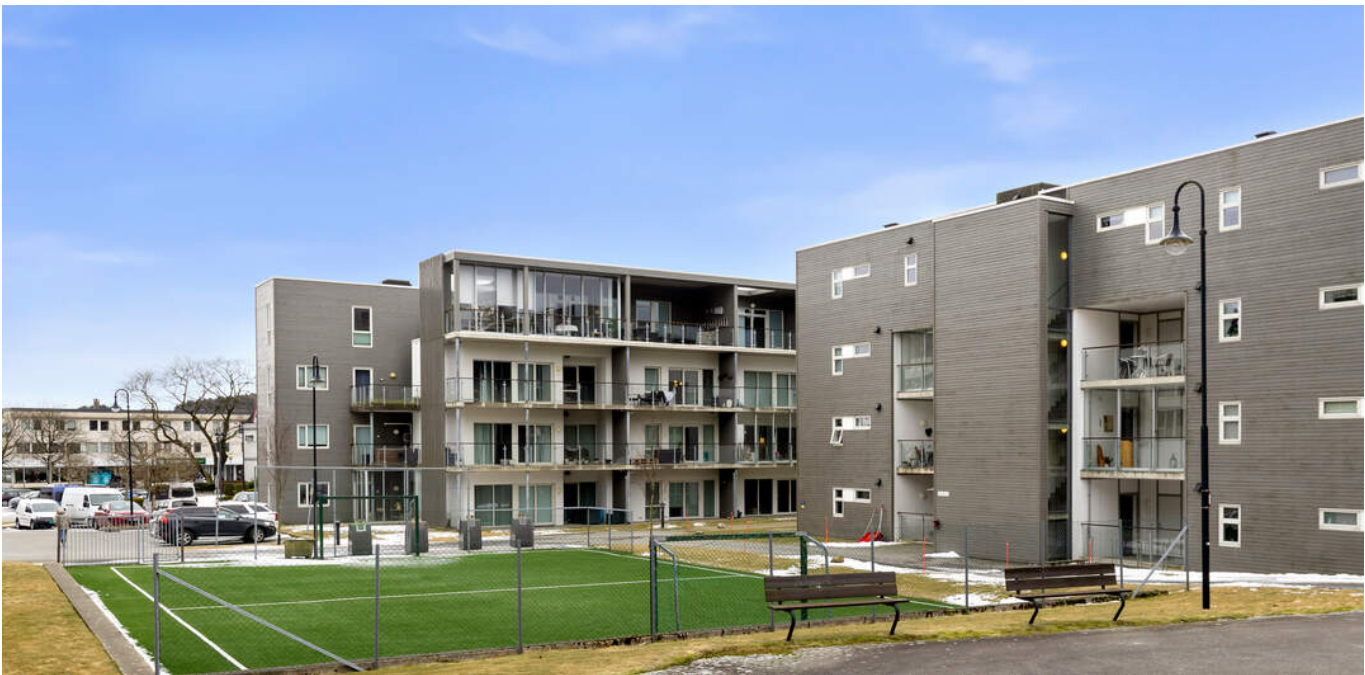
Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP

Kommune: KLEPPE / **Område:** Klepp

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Skulevegen 1 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig boligområde midt i Kleppe. Leiligheten ligger i en moderne boligblokk fra 2007 med kort avstand til daglige servicetilbud og gode kollektivmuligheter. Området rundt er kjent for å være rolig og praktisk, med lite gjennomgangstrafikk og nærhet til hverdagstilbudene i Klepp.

Fra eiendommen er det enkel tilgang til Kleppe sentrum, som byr på et variert utvalg av butikker, kafeer, treningssenter, helsetjenester og andre servicetilbud. Den sentrale beliggenheten gjør hverdagen svært praktisk, med det meste innen kort gang- eller sykkelavstand.

Klepp er kjent for sitt åpne og vakre jærlandskap, og Skulevegen har nærhet til flotte grøntområder, gang- og sykkelstier og gode turmuligheter. Det er kort vei til populære friluftsområder som



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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

 Jærhagen	10 min 
 Klepp apotek	7 min 

SPORT

 Skulehagen - ballbane Ballspill	2 min  0.1 km
 Jæren folkehøgskule - sandvolleyball... Sandvolleyball	6 min  0.4 km
 MOVA Klepp	11 min 
 Robust Trening Bryne	10 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kleppelunden, Frøylandsvatnet med den ikoniske «Himmelstien», samt kort kjøretur til de flotte jærstrendene som Bore, Orrestranda og Revtangen.

Området har gode pendlermuligheter. Klepp sentrum har bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil. Skulevegen 1 ligger sentralt i kommunen, med kort tur til Klepp stasjon hvor det går hyppige togavganger mellom Stavanger og Egersund, noe som gjør området

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

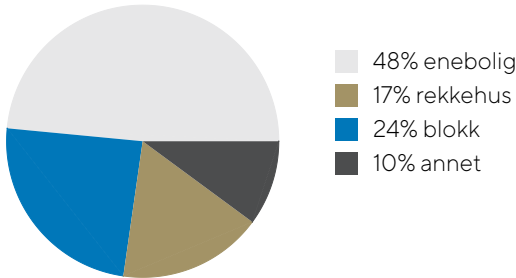
gunstig for dagpendlere.

Skulevegen 1 passer perfekt for deg som ønsker en sentral, lettvent og rolig leilighetsbeliggenhet med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.5 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	12 min 5.5 km

BARNEHAGER

Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km
Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL SKULEVEGEN 1

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg i kjeller. Ellers utvendig gjesteparkering.

Tomtestørrelse

3 789 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygning oppført med grunnmur.
Yttervegger i tre/mur/betong.
Betongdekke mellom etasjer.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad, og lignende.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Slukt, membran og

tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven, og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 3. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Nytt dusjkabinett installert 2025.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken og innglasset terrasse.

Bod og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 8 kvm
Total BRA: 63 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

- Litt om leiligheten:
- Lys og innbydende leilighet beliggende i 1.etasje.
 - Leiligheten har en praktisk og bra planløsning.
 - Innglasset terrasse som forlenger sommer halvåret.
 - Stuen har rom for både sittegrupper og spisebord.
 - Helfliset bad med opplegg til vaskemaskin.
 - Hovedsoverom er stort og har bra med garderobe plass.
 - Balansert ventilasjon.
 - Vannbåren varme i alle gulv med unntak av soverom.
 - Parkering og bod i lukket anlegg.
 - Mulighet for el-bil ladning.
 - Støpt dekke mellom etasjene.
 - Heis.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

ENTRE/GANG

Lys og tiltalende gang.











KJØKKEN





SOVEROM OG BAD



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbart.
Avvik vil forekomme.

LAGDANN LYS
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Skulevegen 1 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig boligområde midt i Kleppe. Leiligheten ligger i en moderne boligblokk fra 2007 med kort avstand til daglige servicetilbud og gode kollektivmuligheter. Området rundt er kjent for å være rolig og praktisk, med lite gjennomgangstrafikk og nærhet til hverdagstilbudene i Klepp.

Fra eiendommen er det enkel tilgang til Kleppe sentrum, som byr på et variert utvalg av butikker, kafeer, treningssenter, helsetjenester og andre servicetilbud. Den sentrale beliggenheten gjør hverdagen svært praktisk, med det meste innen kort gang- eller sykkelavstand.

Klepp er kjent for sitt åpne og vakre jærlandskap, og Skulevegen har nærhet til flotte grøntområder, gang- og sykkelstier og gode turmuligheter. Det er kort vei til populære friluftsområder som Kleppelunden, Frøylandsvatnet med den ikoniske «Himmelstien», samt kort kjøretur til de flotte jærstrendene som Bore, Orrestranda og Revtangen.

Området har gode pendlermuligheter. Klepp sentrum har bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil. Skulevegen 1 ligger sentralt i kommunen, med kort tur til Klepp stasjon hvor det går hyppige togavganger mellom Stavanger og Egersund, noe som gjør området gunstig for dagpendlere. Skulevegen 1 passer perfekt for deg som ønsker en sentral, lettvtint og rolig leilighetsbeliggenhet med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Secant AS

Om sameiet

Sameiet består av 47 eierseksjoner fordelt på 3 boligblokker med felles garasjeanlegg i kjeller.

Felleskostnader pr. mnd

1.557,-

Felleskostnader inkluderer

Vedlikeholdsfond, TV pakke fra Altibox, filter ventilasjon, forsikring utvendig bygg, regnskap, revisjon, vedlikehold utvendig fellesområder og heis

Andel fellesformue

12.638,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. husreglene for sameiet. Dersom en beboer likevel vil skaffe seg dyr, skal styret bli orientert. Styret vil da orientere beboer om reglene i Eierseksjonsloven § 38.

Forsikring



Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8381141

Formuesverdi primær

633.984,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.535.934,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjon. Beløpet er fordelt på to terminer og faktureres etter forbruk.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

6.160,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Kjerneinformasjon

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.03.2012 som omhandler Skulevegen 1 og 3.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 15. mars 2012

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/2052/30:
25.04.2007 - Dokumentnr: 351199 - 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

26.06.2007 - Dokumentnr: 512248 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 49/3763



Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

Id: 1600

Navn: Framhaldskulen B1 og B2

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2007

Delarealer:

Delareal: 149 m

Formål: Gatetun

Delareal: 21 m

Formål: Felles parkeringsplass

Delareal: 3 612 m

Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 2 m

Formål: Kommunalteknisk virksomhet

Delareal: 5 m

Formål: Anlegg for lek

Kommuneplaner:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer:

Delareal: 3 790 m

KPHensynsonenavn: H190

KPSikring: Andre sikringssoner

Delareal: 484 m

KPHensynsonenavn: H320

KPFare: Flomfare

Delareal: 3 790 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som

ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

2.873.740,-

Omk. kjøper beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

69 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

70 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

83 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 860 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

2 873 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Siri Rasmussen Larsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 220,-(beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,-). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 115 612,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skulevegen 1	Skulevegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2009

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Siri Rasmussen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Nytt dusjkabinett installert 2025

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Larsen, Siri Rasmussen	2026-02-16

Identification

 Larsen, Siri Rasmussen

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Larsen, Siri Rasmussen	16/02-2026 16:41:28	BANKID

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



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skulevegen 1, 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 2052, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 13152-1170 Referansenummer: ZZ1911

Autorisert foretak: Duo Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

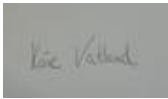
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

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



Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450

Medansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no
413 65 416



Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 2 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE
Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • tilleggssbygg 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 lovliggheit (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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 3 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE
Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 4 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvedør i aluminium.

Det er etablert en innglasset balkong, med steinheller på gulv.

INNVEDIG [Gå til side](#)

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

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislågt. 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.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr og komfyrvakt.

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.

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme i alle rom utenom soverom.

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

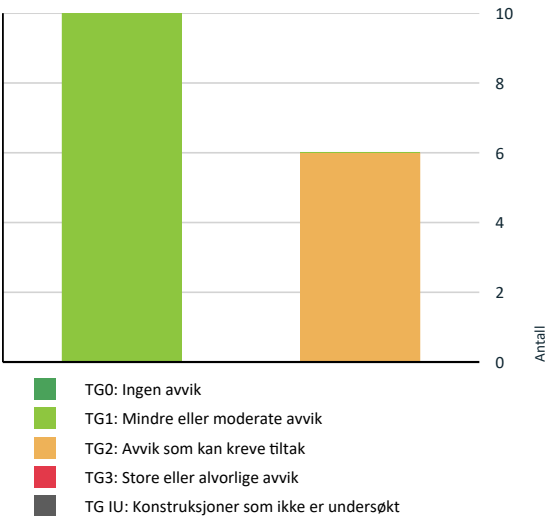
Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom er stramt og noe tregt ved åpning og lukking.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på fjernvarmeanlegget, og anlegget nærmer seg forventet teknisk levetid.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 6 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av kabinett oppkant som er høyere enn terskel. Det er derfor risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved større lekkasjer.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid, og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom > 1. 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 dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 7 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom er stramt og noe tregt ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering eller smøring anbefales. Manglende tiltak kan over tid føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet.



TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvedør i aluminium. 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 sameiet/borettslagets ansvar)

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 8 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det er etablert en innglasset balkong, med steinheller på gulv.
Normal bruks slitasje på overflater. Ingen umidlebare behov for tiltak.



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og 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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 9 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 17 mm til dusjkabinett. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av kabinett oppkant som er høyere enn terskel. Det er derfor risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved større lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid, og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 10 av 21

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert noen dreneringsløsning 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 innhentes om mulig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr og komfyrvakt.

Generell info:

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

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

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

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

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

TO 1 Avløpsrør

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

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 ivaretatt.

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

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Oppgitt av eier at det er gjennomført jevnlig service, og filterbytte en gang i året.

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

For å sikre et godt inneklima 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.

TO 2 Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Tilstand satt iht. alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 13 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på fjernvarmeanlegget, og anlegget nærmer seg forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og høy alder gir begrenset grunnlag for å vurdere tilstand og restlevetid. Videre oppfølging og vurdering av anlegget anbefales i samråd med leverandør eller ansvarlig driftsenhet.

TO 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme i alle rom utenom soverom iht. eier. Anlegget fremstår i fungerende stand ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes. 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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

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.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 14 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Eventuelle tiltak bør vurderes og gjennomføres i regi av sameiet. Det er viktig å sikre at terreng har tilstrekkelig fall bort fra bygningskroppen og at overflatevann ledes kontrollert bort fra bygningen.

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 15 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

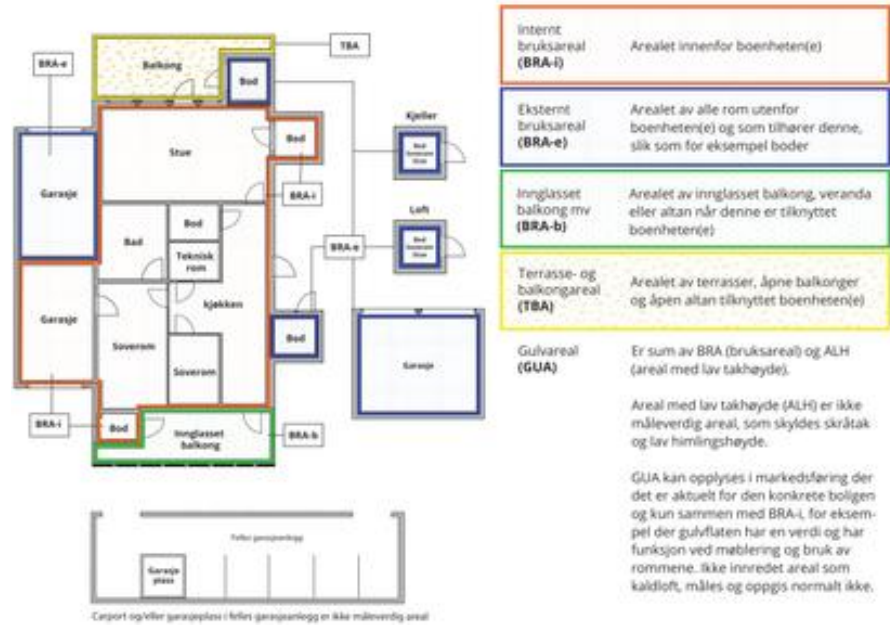
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningsskruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 16 av 21

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50	5	8	63	
SUM	50	5	8		
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Bod i kjeller	

Kommentar

- Innglasset balkong - 8 m2 - BRA-b

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Siri Rasmussen Larsen	
	Simen Sabalis	Takstingenør
	Leif Arne Larsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2052		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Skulevegen 1							
Hjemmelshaver Rasmussen Jan, Skadsem Odd, Larsen Siri Rasmussen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsblokk ved sentrum av klepp.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 2052
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZZ1911>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13152-1170

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 21 av 21



Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

Side 1 av 18

Doknr. 864969682
⁹³ *Kleppe kommune*
P.b. 25
4358 Kleppe

Begjæring om

- ☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn		Gnr.	Bnr.
1120	KLEPP		1	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.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	100	BG	13	B	126	B	25	B	71	B	37	B	71	B
2	B	71	BG	14	B	53	B	26	B	61	B	38	B	61	B
3	B	61	BG	15	B	91	B	27	B	93	B	39	B	93	B
4	B	93	BG	16	B	100	BG	28	B	180	B	40	B	49	B
5	B	100	B	17	B	71	BG	29	B	91	B	41	B	64	B
6	B	71	B	18	B	61	BG	30	B	49	BG	42	B	71	B
7	B	61	B	19	B	93	BG	31	B	64	BG	43	B	61	B
8	B	93	B	20	B	100	B	32	B	71	BG	44	B	93	B
9	B	100	B	21	B	71	B	33	B	61	BG	45	B	129	B
10	B	71	B	22	B	61	B	34	B	94	BG	46	B	53	B
11	B	61	B	23	B	93	B	35	B	49	B	47	B	75	B
12	B	93	BG	24	B	100	B	36	B	64	B	48	B	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
------	-------------------------

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

Side 2 av 18

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

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

Sjefag Espedal
Hans Vauli
Finn Aarland

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

Side 3 av 18

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameietatet 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. | Feste nr. | 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 sameietøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

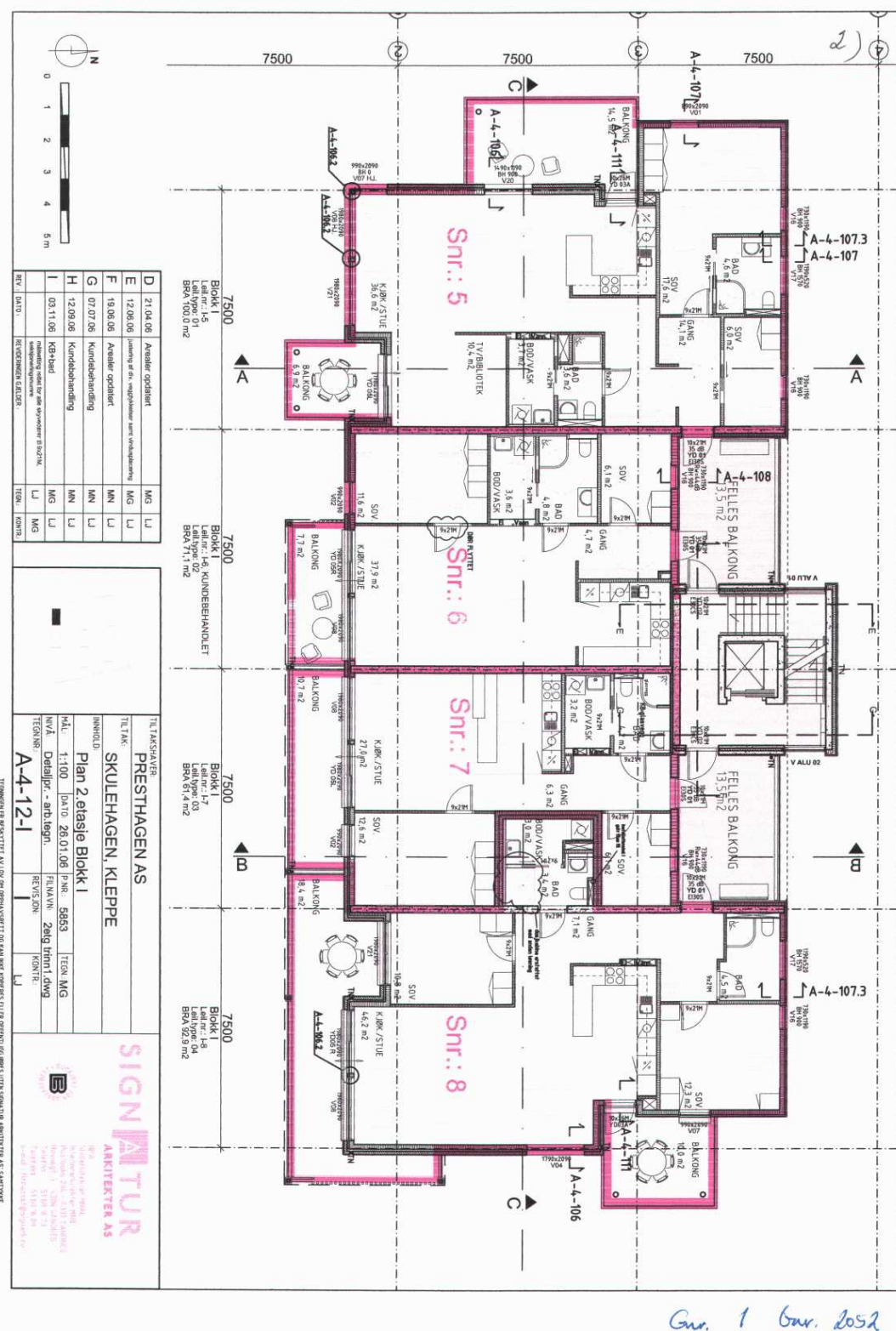
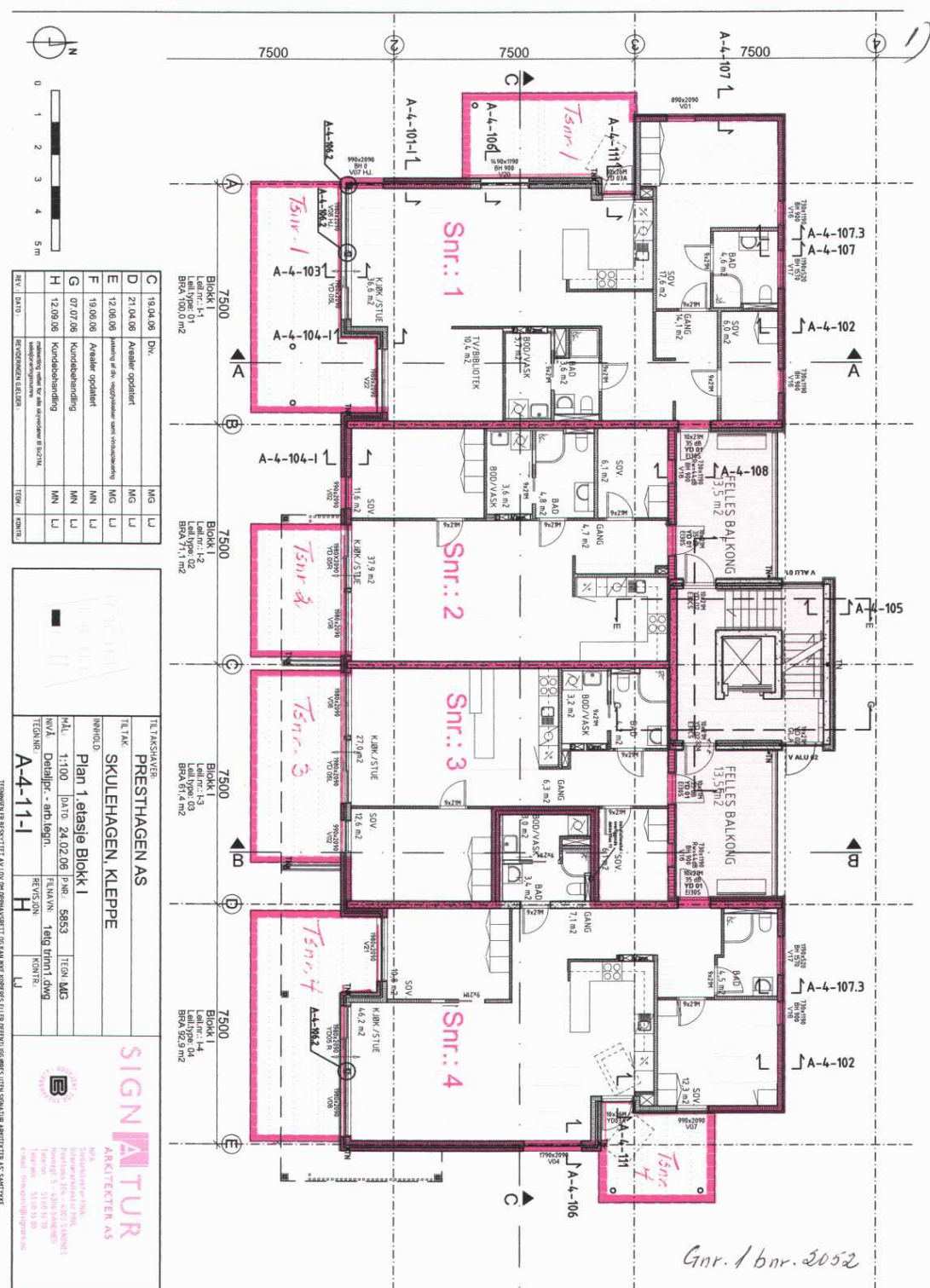
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

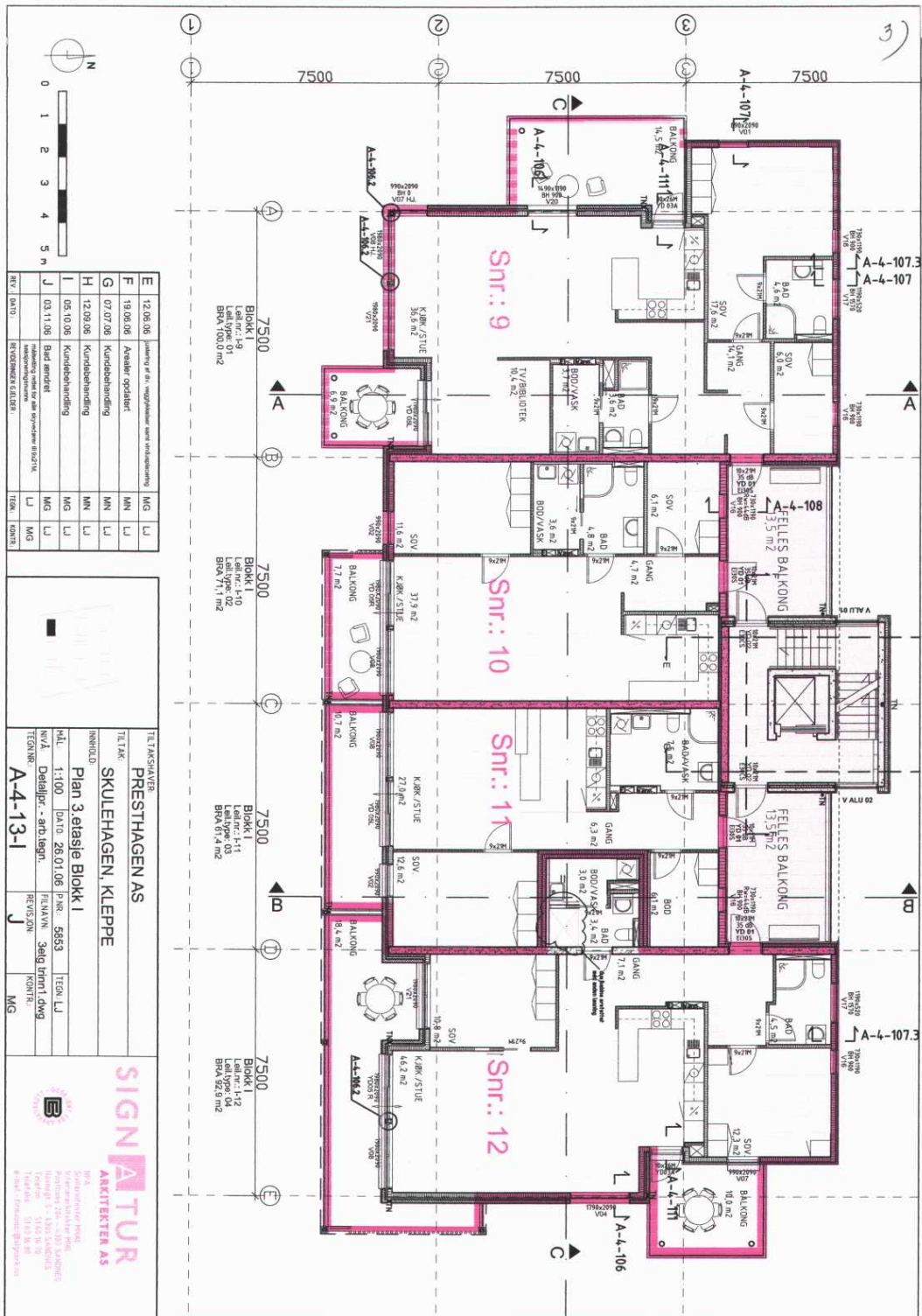
Side 3 av 3





Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

Side 6 av 18

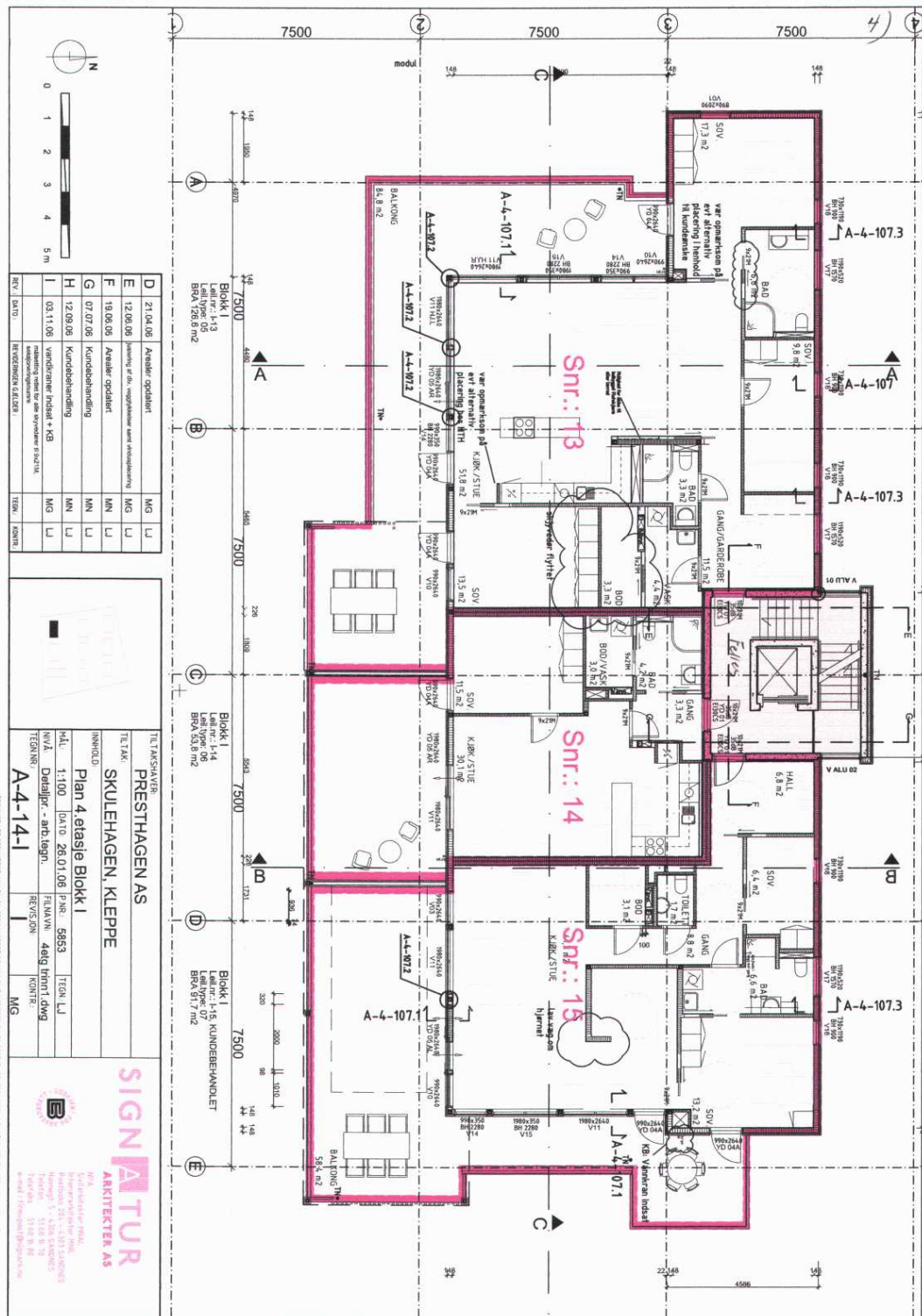


Gnr. 1 bnr. 2052

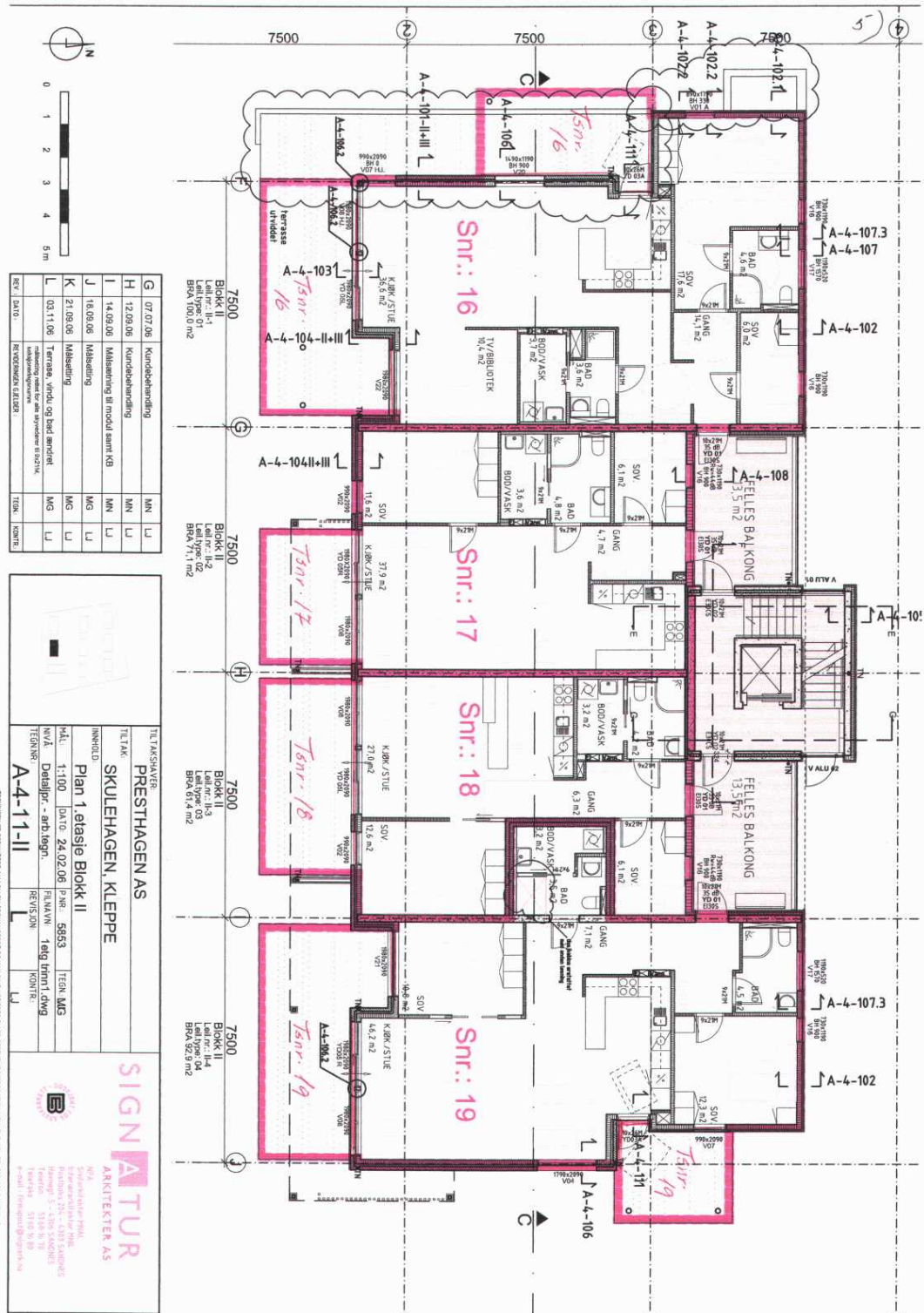


Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

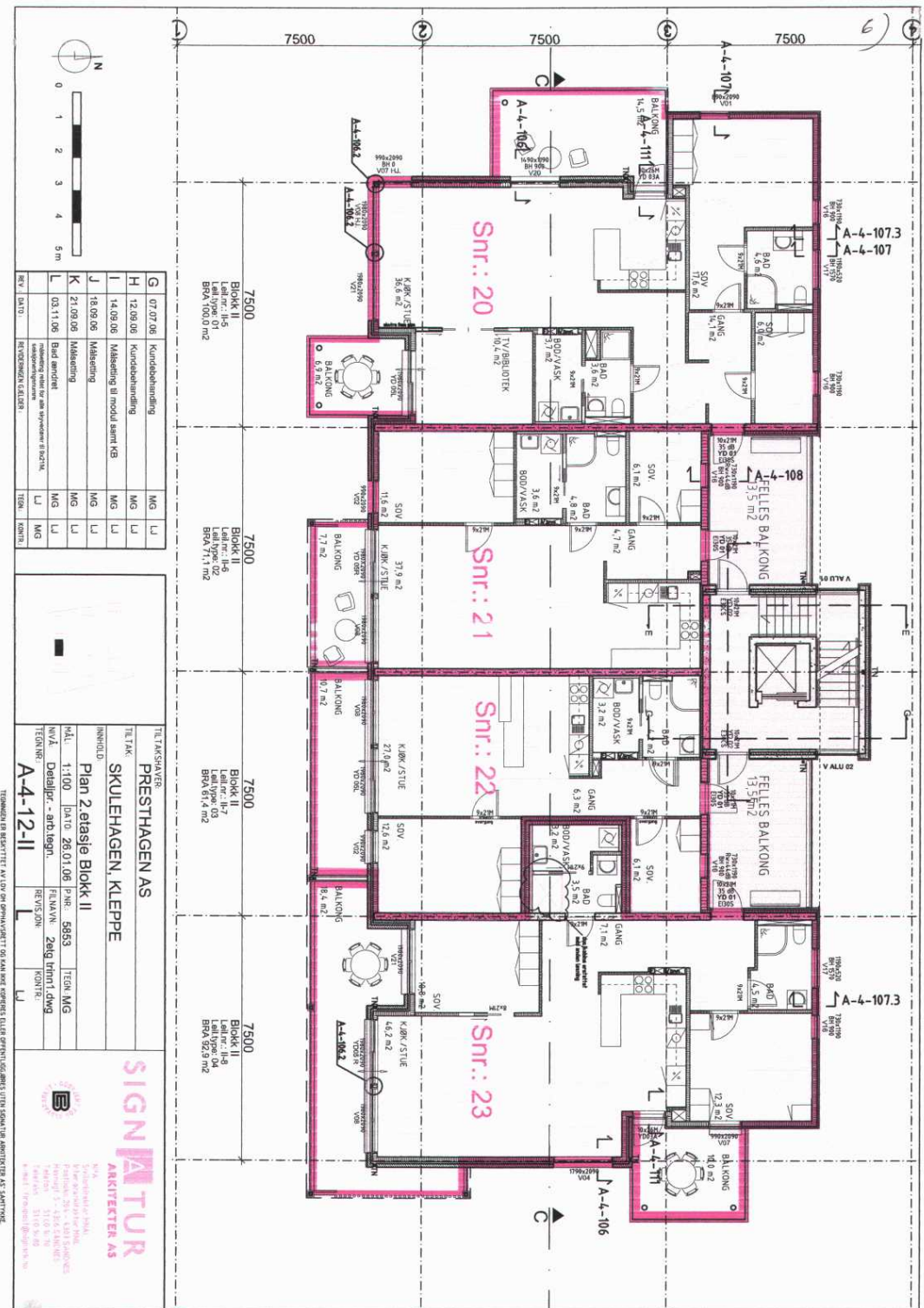
Side 7 av 18



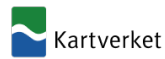
Gnr. 1 bnr. 2052



Gnr. 1 Gnr. 2052

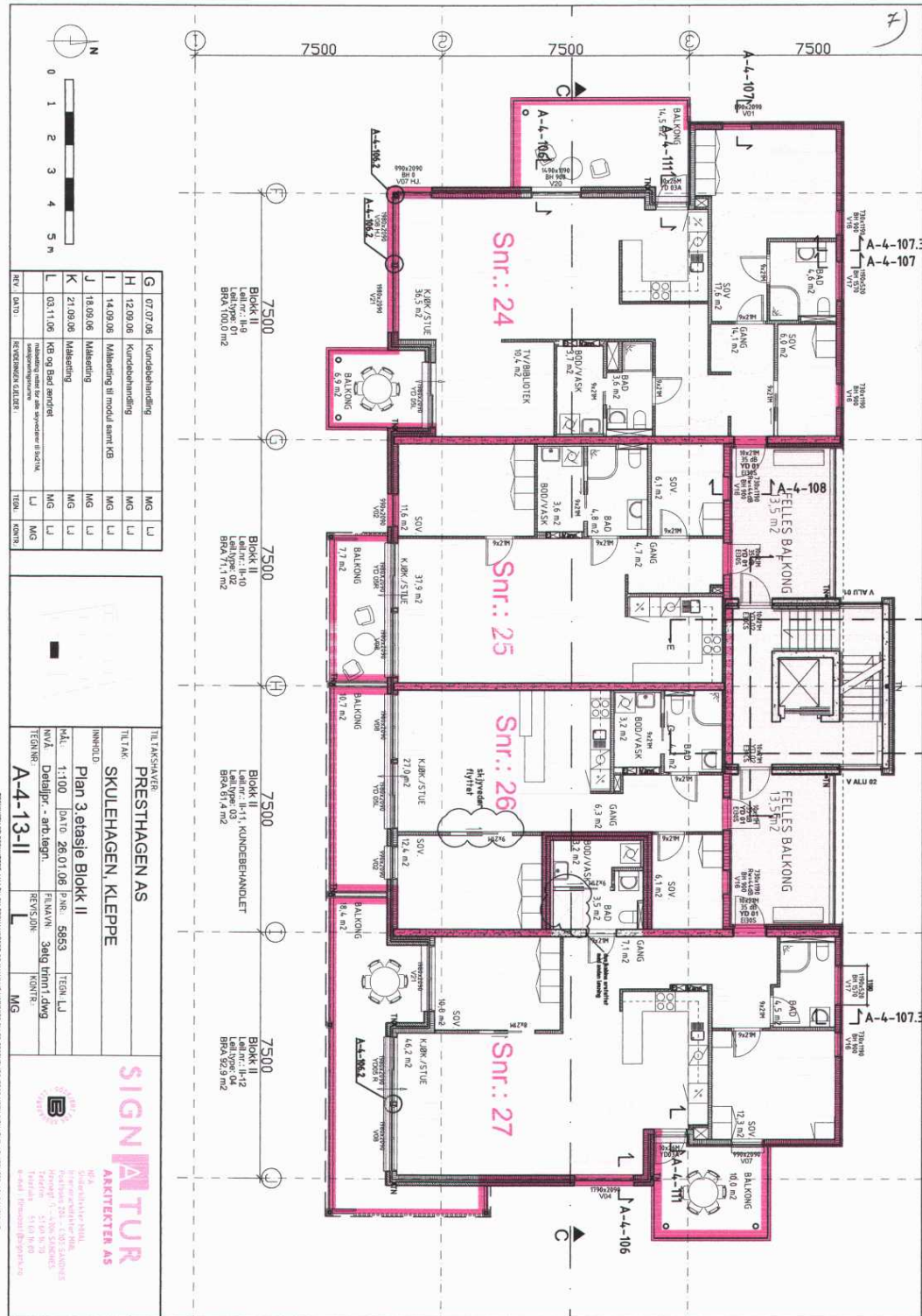


Gnr. 1 Gnr. 2052



Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

Side 10 av 18

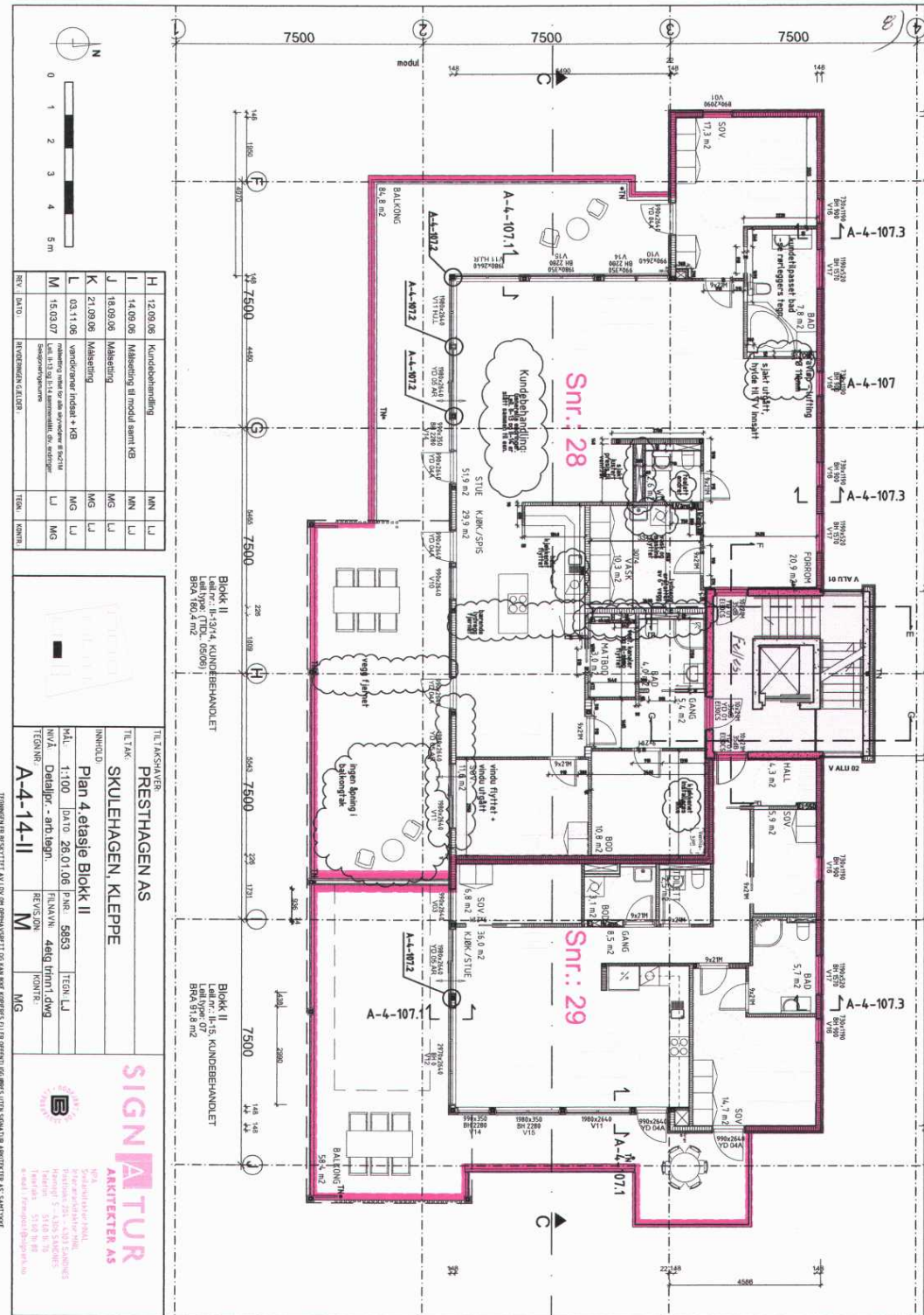


Gnr. 1 Gnr. 2052

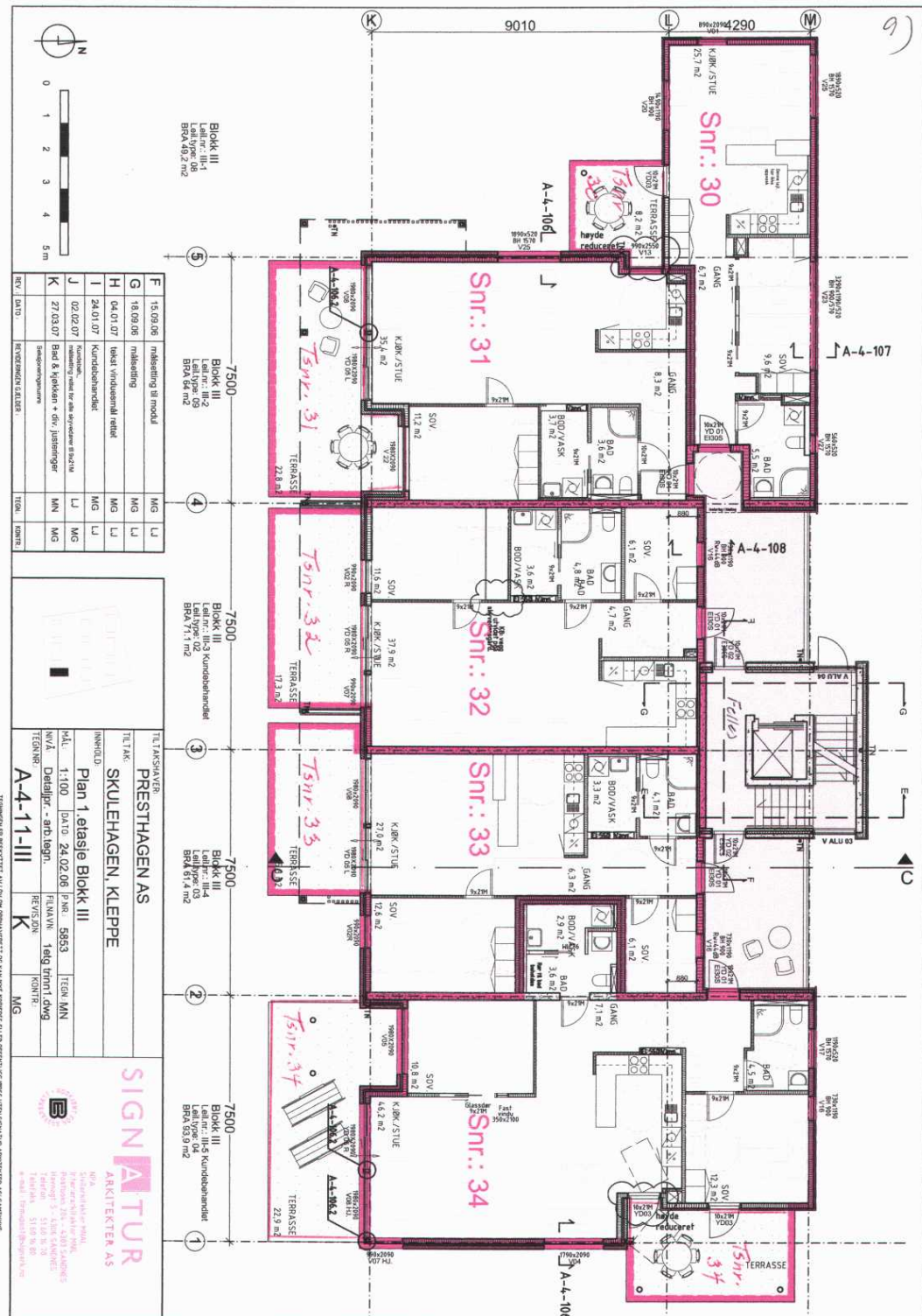


Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

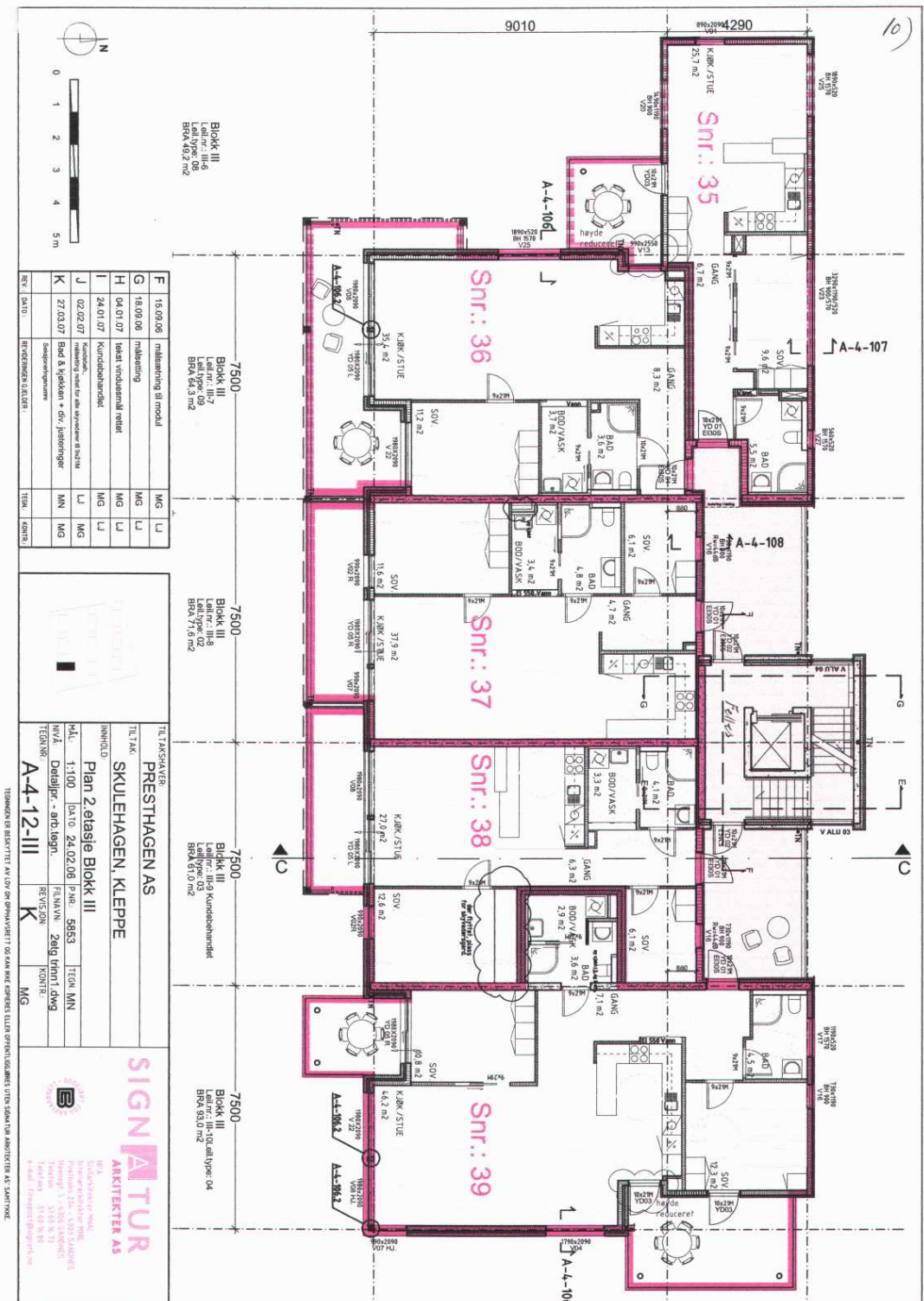
Side 11 av 18



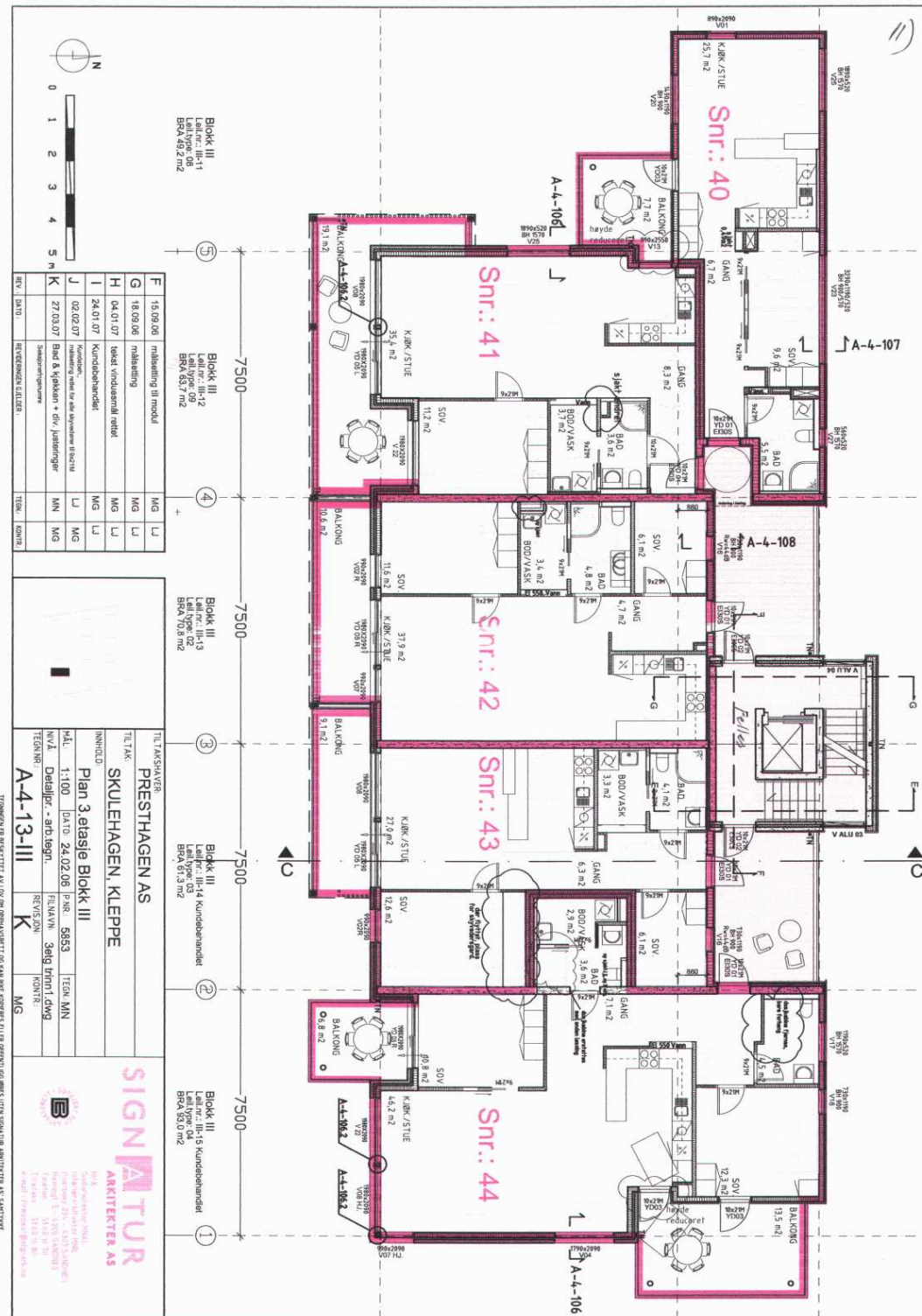
Gnr. 1 Gnr. 2052



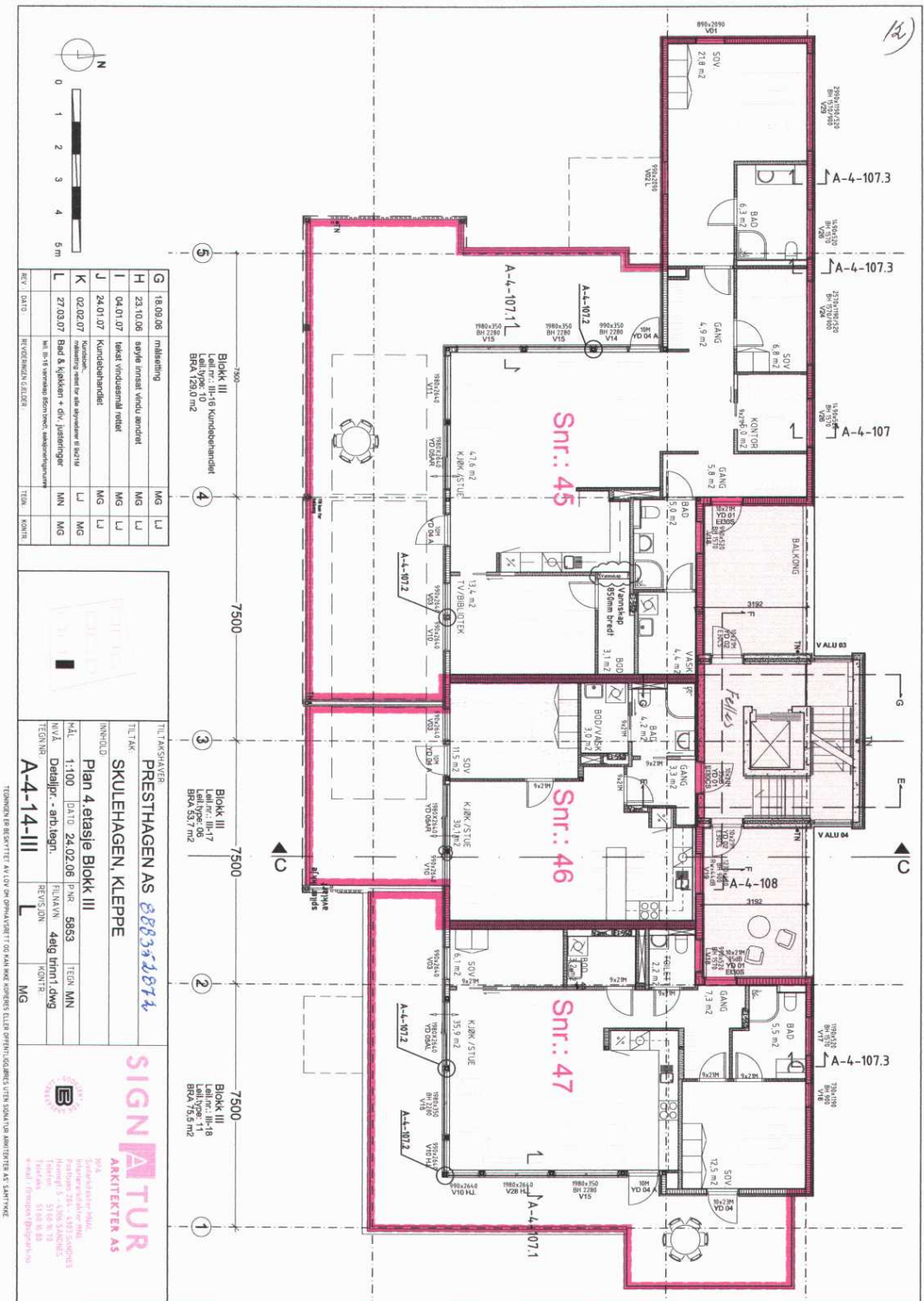
Grp 1 Grp. 2052



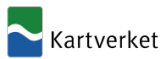
Gnr. 1 Gnr 2052



Gur. 1 bur. 2052

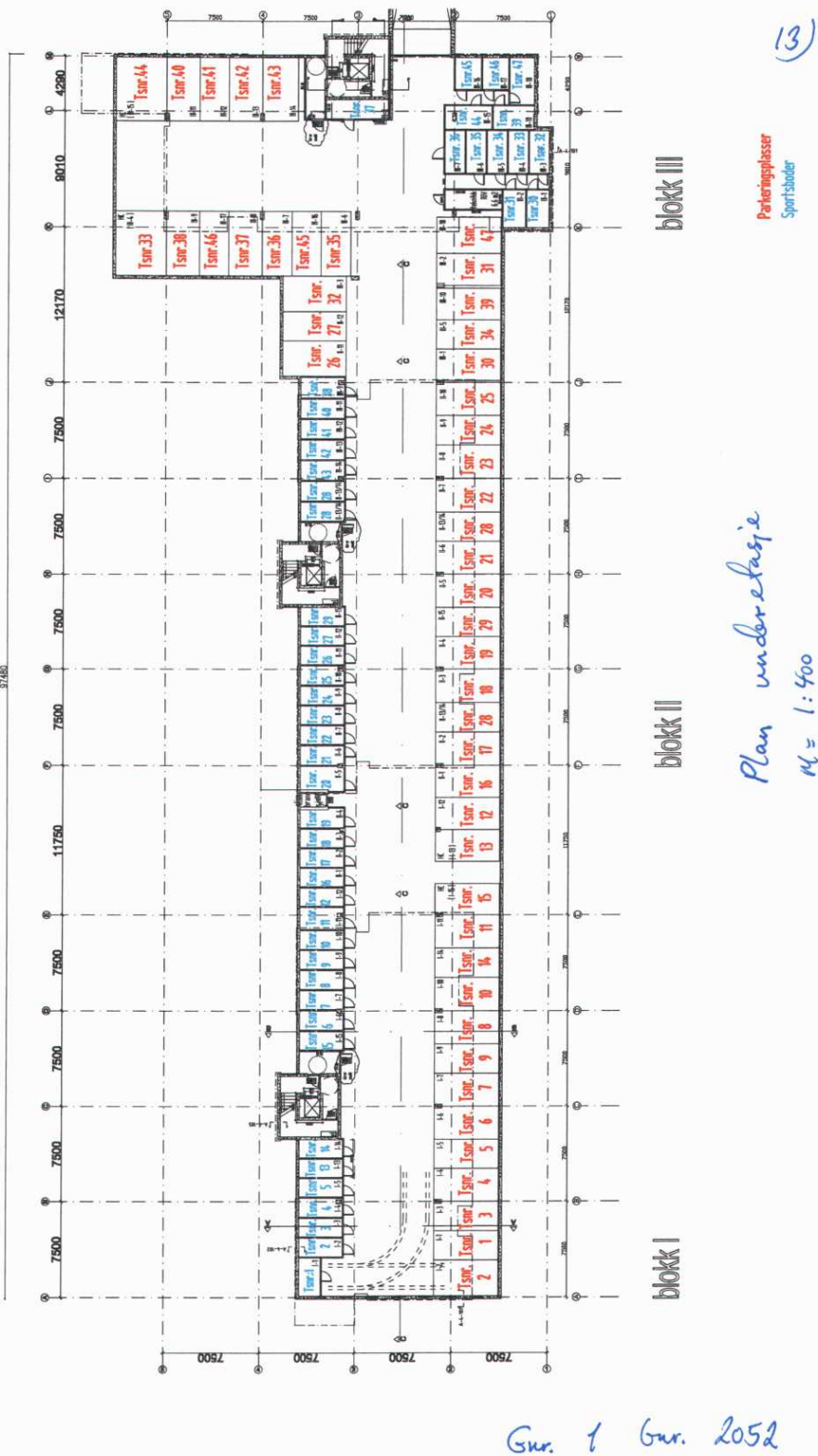


Gr. 1 bnt. 2052



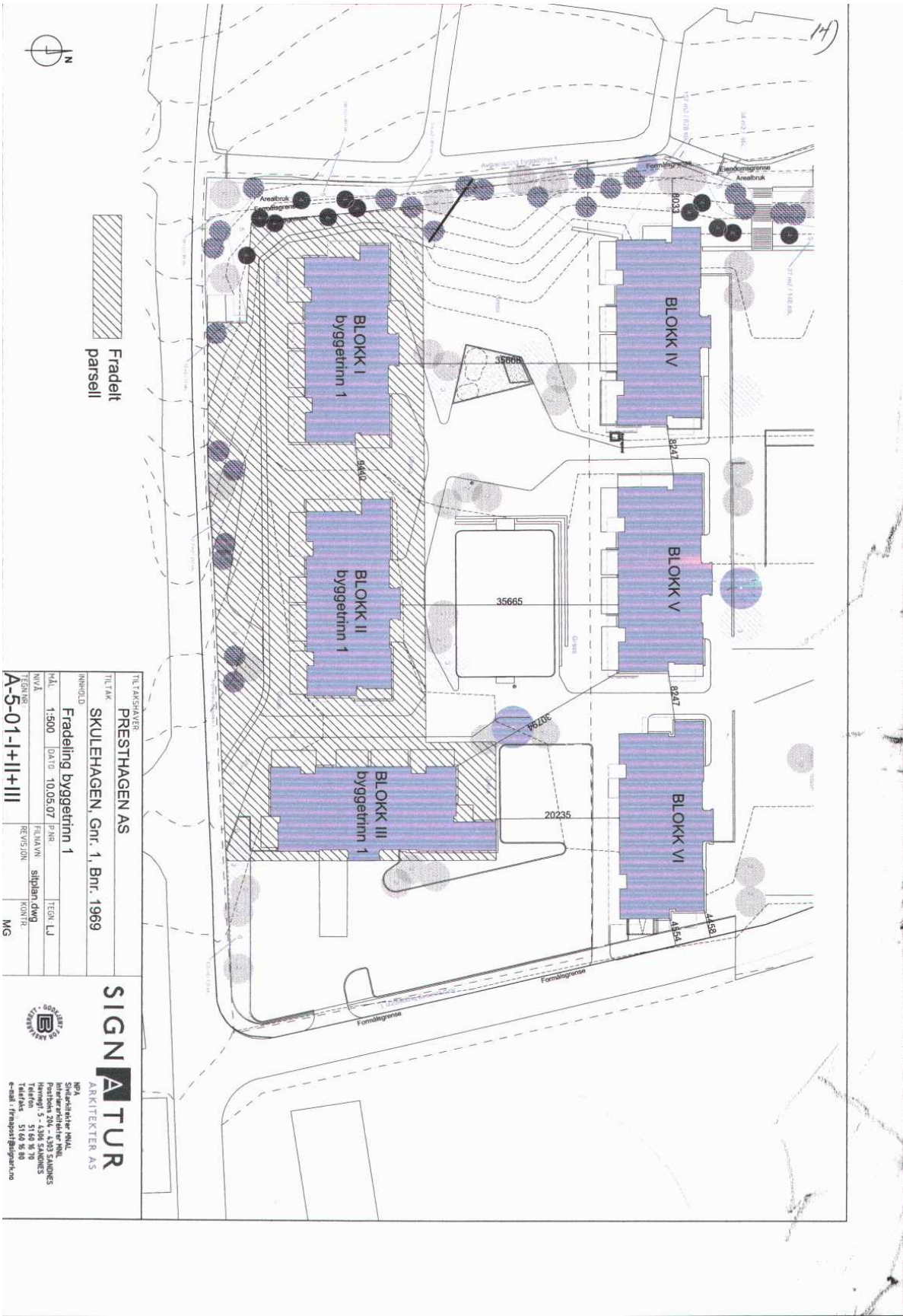
Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

Side 16 av 18



Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 11:30

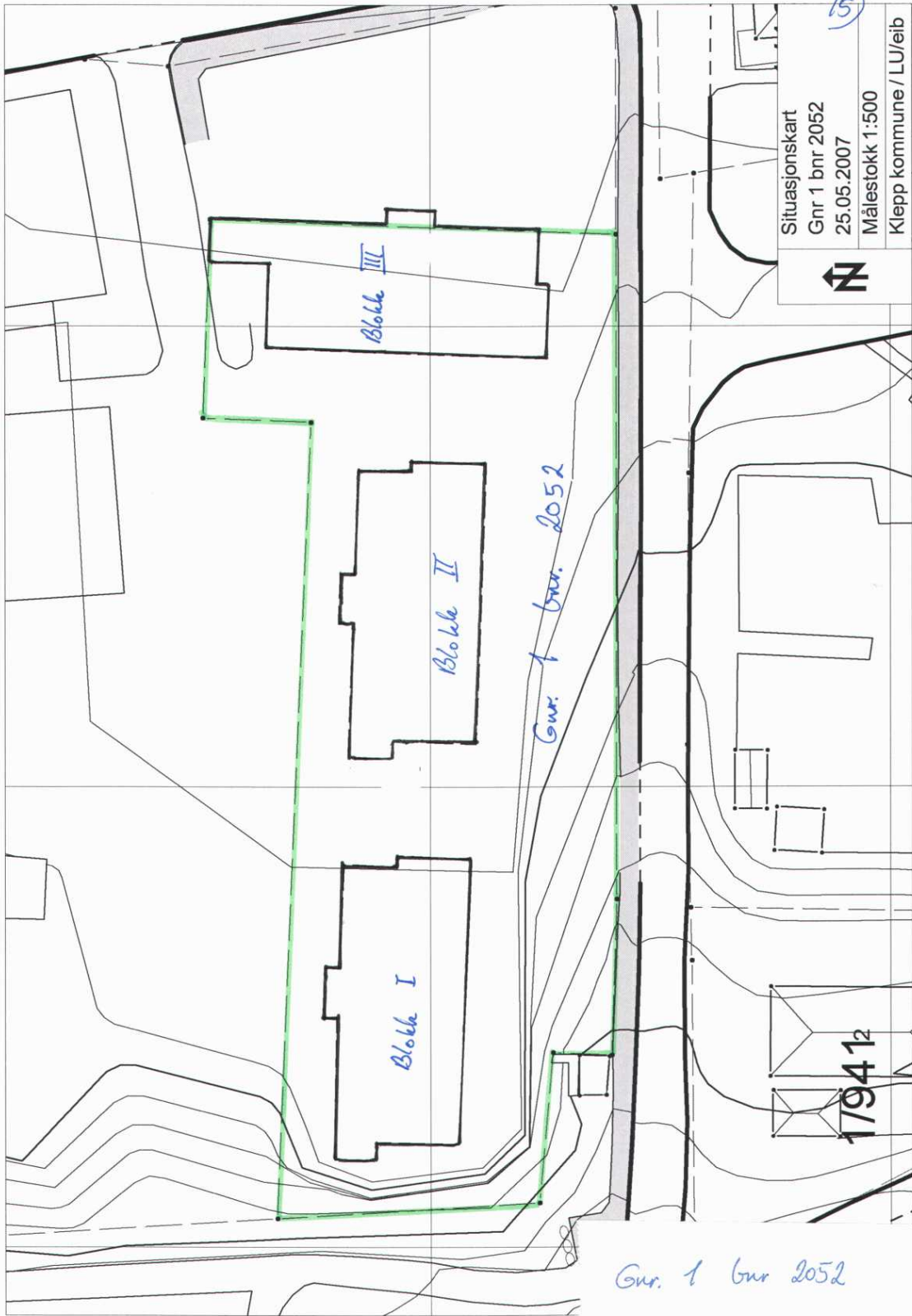
Side 17 av 18





Attestert kopi av dok.nr. 2007/512248/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-16 11:30

Side 18 av 18



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 tillatsen fastsetter (jlf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jlf pbl § 20-1).

Klepp kommune, 15.03.2012

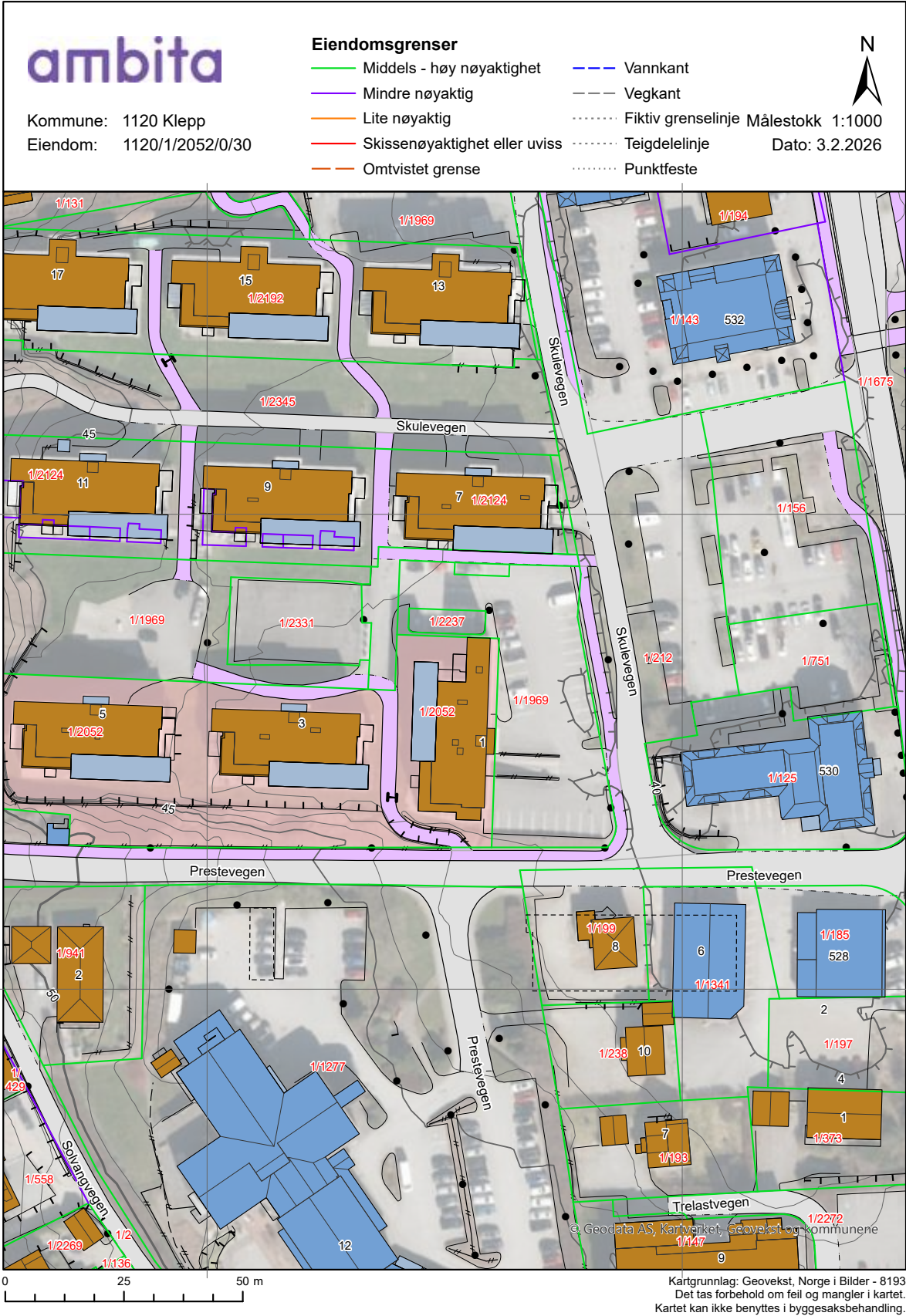
Ragnar Rydning
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.

Kopi:

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

Postadresse	Besøksadresse	Tlf Lokal utvikling	Telefax Lokal utvikling	e-post:
Postboks 25 4358 Kleppe	Rådhuset Solavegen 1	51 42 97 50	51 42 97 62	postmottak@klepp.kommune.no



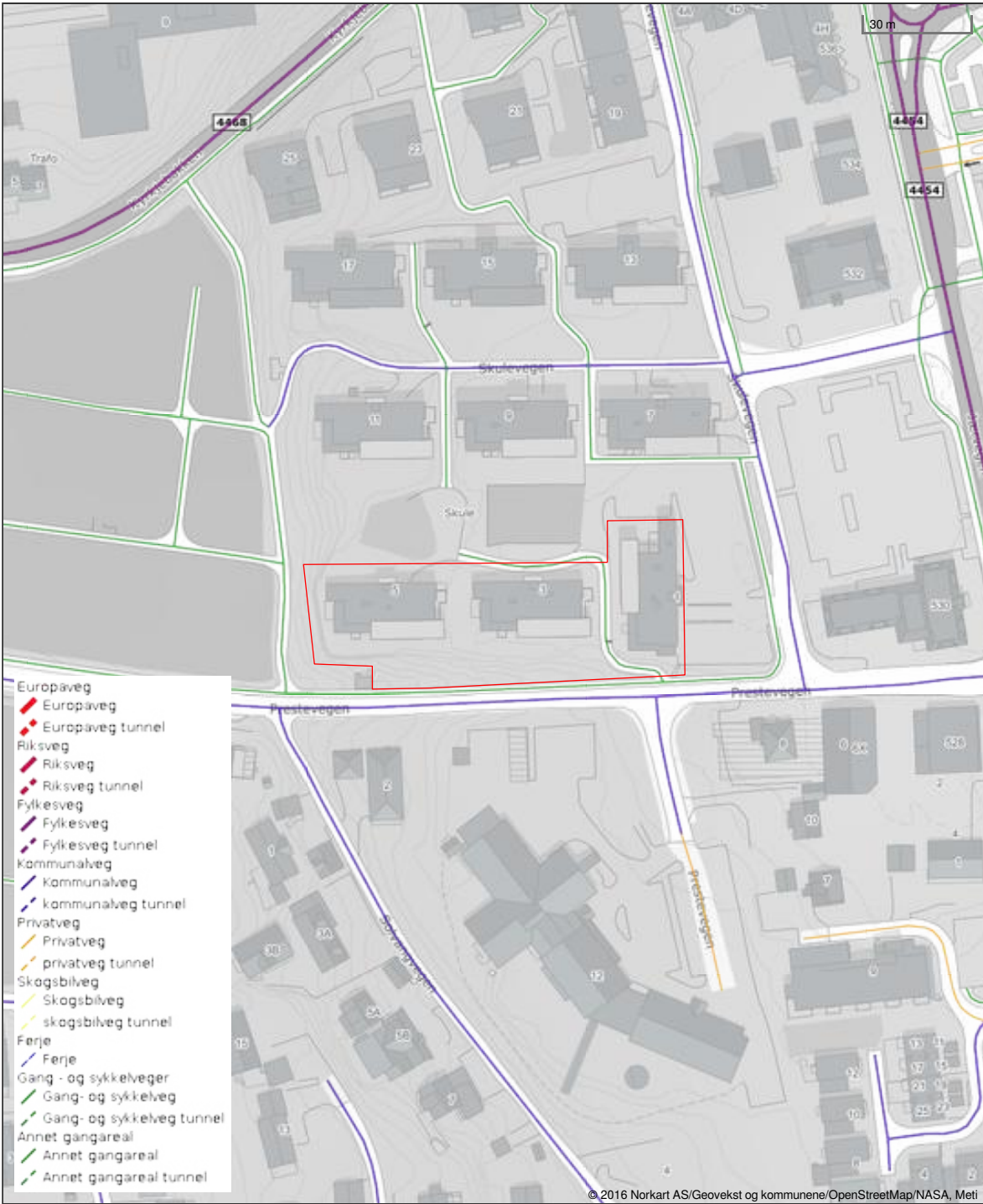
Utskriftsdato: 03.02.2026



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/2052//

Tegnforklaring

- Adresspunkt
- 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
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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
SAMFUNN OG KULTUR

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	1	Bruksnr:	2052	Festenr:		Seksjonsnr:	30
Adresse:	Skulevegen 1			Seljar:	Siri Rasmussen Larsen, Jan Rasmussen og Odd Skadsem		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

- Godkjent utsleppsløyve

☐

Type anlegg:
- Ikkje godkjent utsleppsløyve

☐
- Septiktank

☐

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.
- Brønn

☐
- Nedgravd oljetank

☐

Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 6 160,-. 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 3 276,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 2 884,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 991

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin

01.01. – 30.06.2025

☒
2. termin

01.07. – 31.12.2025

☒



Energiattest



Adresse Skulevegen 1, 4350 KLEPPE	
Dato for energimerking 06.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256826
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300102389
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 2052
Seksjonsnummer 30	Bruksenhetsnummer H0105



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 50,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
122,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
113,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 486 kWh

BankID Signing

Arne In Jye Kleppe Fosse

2025-04-07

BankID Signing

Åge Kro

2025-04-09

BankID Signing

Endre Gudmestad

2025-04-09

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 forurensrer 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
-----------------------	--------------------------------	---

90 SKULEVEGEN 1

PROAKTIV.NO 91

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.

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 bebruarane 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 tinglyst 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 uregelmessig 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».

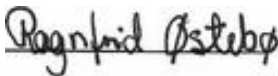
Det kan i denne sammenheng kanskje også være grunn til å minne om det er to parkeringsplasser som det er spesielle forhold ved:

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 handicapplass, 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 tilbodet

ved seinare behov.

Styret gis og fullmakt til å endre parkeringsplassane i samband

med tilknytning 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

Varmedlem: Hanne Sissel Bekkeheien. Ikkje på val.

Varmedlem: Åge Kro På val for 1 år

Valkomite: Ber om forslag på årsmøtet.

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

Årsmøte Skulehagen 1,2,3 7 April 2025

Navn	Adresse	Lilighet
Endre Gudmestad	Skulevegen 3	403
Thor Wiggo Aarrestad	-11- 1	403
Hanne Sissel Bekkeheien	-11- 5	301
Arne Fosse	-11- 1	203
Gunnar Olfand	-11- 5	
Åge Kro		102.
Ragnfrid Østebø		5. 0201
Björg (Wes)		3 401
Lagar Nes		3 401
Liv Stangeland		3 204
Arvid Åserød.	-11- 5	101
Marit Selvaag		1 201
Tore Marie Johansen		1 301
Bente Maria Sandene		5 401
Sunnøve Klousen		1 201
M. Verland		1 303
Sigmund Skjaveland		3 203
KREPE STERNER		3 301
ENOK MIKAL OLBEK		1 104
Målfrid Gudmestad		3 403
Linda H. Pedersen		1 0104

21 + 4 gjester

19 stemmeberettigede leiligheter representert

Gjester: Jordis Hage, O. Nesse
Malena Fagstad, Laila Aslaksen

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 tilleggsdelar 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 karder
- 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 hærverk.

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 styrelederen 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 loddtrekning.

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 regnskapsføring.

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 forretningsføring 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

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppføring fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppføring 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,-



Tegnforklaring		
<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.1.ledd</i>		
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	
	Blokkbusetnad	
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k	Abc
	Anna byggeområde	Abc
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .</i>		
	Kjøreveg	Abc
	Gang-/sykkelveg	Abc
	Gatetun	Abc
	Parkeringsplass	Abc
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.1.ledd nr.</i>		
	Park	Abc
	Anlegg for lek	
	Anna friområde	
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.1.le</i>		
	Privat veg	
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem	
	Frisiktsone ved veg	
	Anna spesialområde	
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.1.ledd</i>		
	Felles avkjørsel	
	Felles parkeringsplass	
	Felles leikeareal for barn	
	Anna fellesareal for fleire eigedommar	
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.</i>		
	Forretning/Kontor	
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>		
	Grense for restriksjonsområde	
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-</i>		
	Bustader	
	Bustader - frittliggjande småhus	
	Bustader - konsentrert småhus	
	Bustader - blokker	
	Tenesteyting	
	Renovasjonsanlegg	
	Leikeplass	
	Bustad/forretning	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>		
	Veg	
	Køyreveg	
	Fortau	
	Gang-/sykkelveg	
	Sykkelveg/ felt	
	Annan veggrunn - tekniske anlegg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkering	
	Parkeringsplassar	
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3</i>		
	Turveg	
	Friområde	
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>		
	Sikringsone - Frisikt	
	Sikringsone - Andre sikringssoner	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>		
	Sikringssonegrense	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Planen si avgrensing	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eigedomsgrense som skal opphevast	
	Byggjeline	
	Byggjelinje	
	Bygningar som inngår i planen	
	Bygningar som skal fjernast	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	



Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429750

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dykkar ref
06/1688-14	7161/07	L12	LU/LU/EIB	

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN - FRAMHALDSKULEN B1 OG B2 - ENDRING – FORSLAG DATERT 29.03.2007

§ 1 FELLES FØRESEGNER

Krav gitt i kommunedelplan for Kleppe sentrum (vedtatt 20.09.2004)

Planlegging og opparbeiding av uterom (kommunedelplan § 3)

Før opparbeiding av offentlege og private uterom tar til skal det alltid ligge føre ein opparbeidingsplan som er godkjent av Klepp kommune

Estetikk (kommunedelplan § 4)

Ved nybygg eller større ombyggingar skal det alltid ligge føre perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenbuarbygg. For større bygg skal prosjektet visast i forhold til heile kvartalet. Det skal utarbeidast snitt og oppriss i målestokk min. 1:100 med inntegna nabobygg/gjenbuarbygg.

Formingsrettleiar (kommunedelplan § 4)

Før utbygging kan ta til må det utarbeidast formingsrettleiar for området. Formingsrettleiar skal lagast for eit eller fleire av delfelta under eit: B1, B2, B3 og B4.

I formingsrettleiar skal det avklarast materialbruk, fargeval, fasadedetaljar m.m. Formingsrettleiar skal godkjennast av kommunen og leggst til grunn for byggesaks-behandling på lik linje med reguleringsføresegner.

Teknisk rom – Takoppbygg (kommunedelplan § 5)

Teknisk rom for ventilasjon m.m. skal etablerast innafør regulert byggehøyd. Takoppbygg over denne høgda skal det ikkje gjevast løyve til.

Parkering (kommunedelplan § 6)

For kvar bueining skal det opparbeidast 1 parkeringsplass og 0,5 gjesteparkeringsplassar. Utforming og plassering av parkeringsplassar og avkøyringar til parkeringsanlegg skal skje på ein trygg og oversiktleg måte.

e-post: postmottak@klepp.kommune.no - <http://www.klepp.kommune.no>

Andre felles føresegner

Universell utforming

Alle tiltak i planområdet skal opparbeidast med høg standard. Det skal leggjast særleg vekt på universell utforming under detaljeringa slik at alle grupper i samfunnet kan bruke området.

Krav til bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen skal vise plassering av bygningar, køyre- og gangadkomst, parkeringsanlegg, leikeplassar, gesims-/mønehøgd, grunnmurshøgd, takform og terrengbehandling med kotehøgd. I tillegg skal bebyggelsesplanen dokumentere solforhold på planområdet samt tilgrensande delfelt.

Frisikt

Innafor viste frisiktsonar skal det vere fri sikt i ei høgde over 0,5 m over tilstøytande vegars nivå.

Oppvarming – bruk av fjernvarme

Alle nye bustader i planområdet skal tilknyttast fjernvarmenett. Dispensasjon kan bli gitt for frittliggande einebustader og tomannsbustader i felt B3.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav er lista opp under dei enkelte delfelta.

§ 2 BYGGEOMRÅDE

2.1 Generelt

Maksimal byggjehøgd og etasjetal

Maksimalhøgd for bygget og talet for etasjar går fram av påskrift på plankart. Med ”3+ 1 etg.” er det meint 3 fulle etasjar over terreng, med tillegg av ein toppetasje som er trekt inn frå ytterkant 3. etasje med minimum 2 m på minst 3 av fasadene.

Utomhusplan

Samman med søknaden om byggjeløyve skal det ligge føre ein utomhusplan som viser busetnaden og ferdig opparbeidd terreng. Av planen skal det gå fram terrenghøgd, belegg, beplanting samt terrengbearbeiding, handtering av overvatn, plassering av sandleikeplassane m.m. Planen skal utarbeidast i målestokk 1: 200. Om nødvendig må planen innehalde terrengsnitt.

Dokumentasjon av støytilhøve

Bebyggelsen og uteområde skal vere skjerma mot støy i høve til det til ein kvar tid gjeldande regelverket. Ved søknad om rammeløyve skal det leggjast ved ein støyrapport som dokumenterer at bustader og uteareal ligg innafor gjeldande støynormer.

2.2 Byggeområde B1 og B2

Bygg I, II, III, IV, VI, VII, VIII,og IX kan førast opp innafor viste byggegrenser på 15 m breidde i inntil 3 etasjar + 1 inntrekt toppetasje. Byggehøgd: maksimal byggehøgd inntil gesims er 10 m over terreng og maksimal bygningshøgd er 12 m. Dette gjeld og eventuelle takoppbygg.

Bygg V kan førast opp innafor viste byggegrenser på 15 m breidde i inntil 4 etasjar + 1 inntrekt toppetasje. Byggehøgd: maksimal byggehøgd inntil gesims er 13 m over terreng og maksimal bygningshøgd er 15 m. Dette gjeld og eventuelle takoppbygg.

Første og andre etasje i bygg III, VI og IX kan brukast til næringsføremål. Næringa skal ikkje kome i konflikt med primærføremålet for planområdet: å etablere bustader i sentrum. Det kan etablerast kontor for lege, tannlege, advokat m.m., kontor for rådgiving for allment publikum som t.d. reisebyrå og andre verksemder som ikkje krev større vareleveringar, t.d. frisør samt serveringskonsept som etter planutvalets skjønn ikkje er i konflikt med bustader.

Toppetasjen skal trekkast inn med minimum 2 m over storparten av fasadelengda. Langs nord- eller austfasaden kan toppetasjen trekkjast ut til byggjegrensa dersom dette gir ei estetisk god løysing for fasaden under eitt. 1 parkeringsplass pr. buining skal etablerast i eller under bygget.

Bygningar med altanar skal plasserast innafor viste byggegrenser. Altanar på kortsida av bygg II, bygg III, bygg V, bygg VI, bygg VIII og bygg IX kan plasserast utanfor byggjegrensa med ein breidde på inntil 2 m for inntil 50 % av fasadelengda.

Heis- og trappebygg på nord- eller austsida av bygg I til bygg IX kan plasserast utanfor den viste byggjegrensa med ein storleik på inntil 25 m2 grunnflate. Heisbygg kan om teknisk nødvendig overskride maksimal byggehøgd med inntil 1,5 m.

Påbudt byggegrense er vist i plankart for å framheve grøntdraget. Påbudt byggegrense gjeld hovudfasaden, ikkje eventuelle heis- og trappehus som kan ligge utanfor byggegrensa.

Grad av utnytting: T-BRA (Tillatt BruksAreal) = 12500 m² for felt B1 og B2 under eitt. Parkeringsareal og boder i etasjar helt eller delvis under terreng er ikkje rekna med i T-BRA.

Maksimalt antall buiningar: Maksimalt antal buiningar 145 buiningar dersom utbyggjar kan vise til nok parkeringsplassar.

Utbyggingsrekkjefølgekrav for B1 og B2

Framhaldskulebygget med naturfagbygget skal rivast før utbygging på gnr 1 bnr 212 (gamle Klepp ungdomskule) kan ta til.

Grøntdraget opp mot kyrkja skal vere rydda, påført matjord og sådd til innan 1 år etter at utbygginga har starta opp. Gangveg i grøn akse mot kyrkja mellom ”torg” og Kyrkjebakken skal opparbeidast samtidig.

Offentlege køyre, gang- og sykkelveggar i B1 og B2 skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av desse felta. Køyrebanen i Skulevegen skal utvidast til netto breidde 5.5 m (2 køyrefelt) ved justering av fortau i aust og ny kantstein i grensa med gnr. 1 bnr 131 seinast 1 år etter at utbygginga har starta opp og grøntdraget er opparbeidd. Skulevegen må ha 2 køyrefelt før utbygging av B2 kan ta til.

Grøn akse og ”torg” kan ikkje brukast som riggplass under utbygginga av delfelta B1 – B4

2.3 Bygeområde B 3

Ved ei større utbygging skal det utarbeidast bebyggelsesplan for B3. Max grad av utnytting T-BRA 2500 m². Byggjehøgd 12 m (3+1). Byggjehøgd over dette kan vurderast ved å sluttbehandle bebyggelsesplan som reguleringsplan i kommunestyret.

2.4 Bygeområde B4

Ved ei større utbygging skal det utarbeidast bebyggelsesplan for B4. Max grad av utnytting T-BRA 5000 m². Byggjehøgd 12 m (3+1). Byggjehøgd over dette kan vurderast ved å sluttbehandle bebyggelsesplan som reguleringsplan i kommunestyret.

§ 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med høg standard. Det skal leggst vekt på universell utforming.

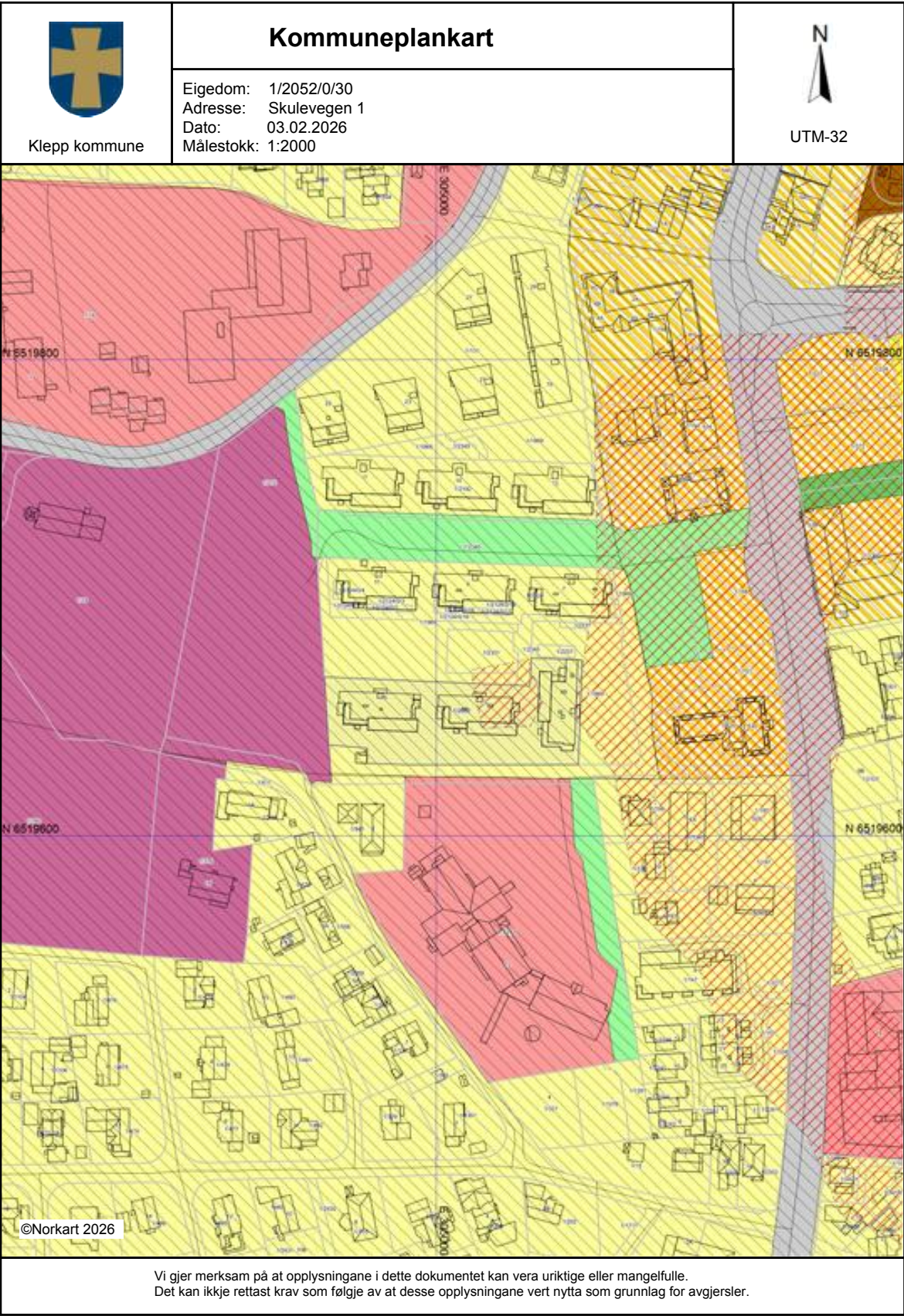
Området merka med ”torg” og tilgrensande område austover utanom planområdet (min 20 x 20 m) skal opparbeidast med hardt dekke med høg estetisk kvalitet. Det skal leggjast til rette for møteplassar, og vatn kan vere eit av fleire element for utforminga av plassen. Området skal vere bilfritt men eigna til sykling m.m. ”Torget” kan avgrensast med bygningskonstruksjonar (gjerde, murar, pergola m.m.) med inntil 2,5 m høgd. Det må takast omsyn til friskt under plassering av slike element.

Skulevegen blir halden open for gjennomkøyring.

§ 4 FRIOMRÅDE

Friområde skal opparbeidast med høg standard. Det skal leggst vekt på universell utforming. Ballplassen på B1 skal vere opparbeidd før bustader på B1 eller B2 kan takast i bruk. Det skal setjast opp gjerde inntil kyrkjegarden.

I grøn akse opp mot kyrkja skal det leggjast til rette for møteplassar langs gangvegen opp mot Kyrkjebakken.



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Sentrumsformål - framtidig
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Grav- og urnelund - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.</i>	
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Turdrag - noverande
	Turdrag - framtidig
	Frionråde - framtidig
	Park - framtidig
<i>Kommuneplan - Ormsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Sikringssonегrense
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - noverande
	Tilkomstveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Påskriftsområdenamn



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Klepp kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2052	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse		Skulevegen 1, 4350 KLEPPE							

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id		2022001
Navn		Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype		Kommuneplanens arealdel
Status		Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse		27.03.2023
Bestemmelser		- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF
Delarealer	Delareal	3 790 m ²
	KPHensynsonenavn	H190
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	484 m ²
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare
	Delareal	3 790 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1600		
Navn	Framhaldskulen B1 og B2		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.06.2007		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1088/1_60.pdf		
Delarealer	Delareal	149 m ²	
	Formål	Gatetun	
	Delareal	21 m ²	
	Formål	Felles parkeringsplass	
	Delareal	3 612 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Delareal	2 m ²	
	Formål	Kommunalteknisk virksomhet	
	Delareal	5 m ²	
	Formål	Anlegg for lek	



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 2052, Seksjonsnr 30	Kommune:	1120	Klepp	
Adresse:		Grunnkrets:	206	Kleppevarden	
Veiadresse:	Skulevegen 1, gatenr 6630	Valgkrets:	1	Klepp	
(fra bruksenhet)	4350 Kleppe	Kirkesogn:	6030801	Klepp	
		Tettsted:	4585	Kleppe/Verdalen	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	04.06.2007	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	49/3 763
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 789,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 2052, Seksjonsnummer 30 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	04.06.2007	Avgiver	1120/1/2052	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/2052/0/30	0,0

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 2052, Seksjonsnummer 30 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter								
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.								
Opplysninger om boliger/bruksenheter:								
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Skulevegen 1	H0105	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1	
Bygningsopplysninger:								
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	443,0	Rammetillatelse:		15.12.2005		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 912,0	Igangset.till.:		10.03.2006		
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:		15.03.2012		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 912,0	Midl. brukstil.:		03.12.2007		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		18		
Bygningsnr:	300102389			Antall etasjer:		5		
Etasjeopplysninger:								
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet Totalt
K01			630,0		630,0			
H01	5		342,0		342,0			
H02	5		342,0		342,0			
H03	5		342,0		342,0			
H04	3		256,0		256,0			
Kulturminner:								
Ingen kulturminner registrert på bygningen.								

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 2052, Seksjonsnummer 30 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart

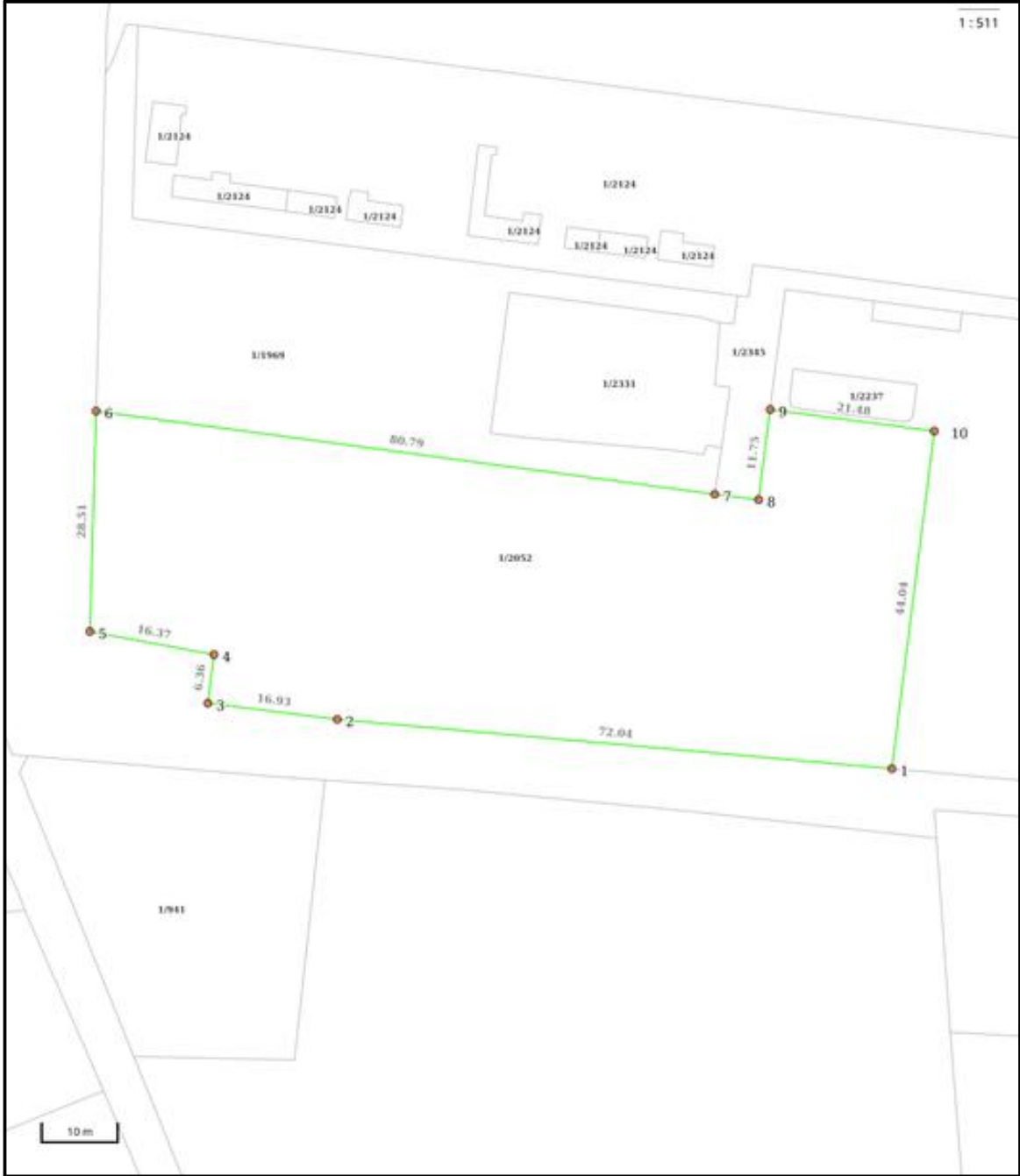


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdelar	ur.ambita.com/sefrak for fargeforklaring
		 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.02.2026 12:57 – Sist oppdatert 03.02.2026 12:57
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 2052, Seksjonsnummer 30 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdelar	ur.ambita.com/sefrak for fargeforklaring
		 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.02.2026 12:57 – Sist oppdatert 03.02.2026 12:57
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 2052, Seksjonsnummer 30 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 3 789,90m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 629,84	305 059,86	72,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 519 629,78	304 987,82	16,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 519 630,34	304 970,90	6,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 519 636,69	304 971,20	16,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 519 638,17	304 954,90	28,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 519 666,63	304 953,15	80,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 519 663,16	305 033,87	5,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 519 662,92	305 039,55	11,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 519 674,66	305 039,99	21,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 519 673,85	305 061,45	44,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skulevegen 1, 4350 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 2052, snr. 30 i Eierseksjonssameiet Skulehagen Blokk I II og III, oppdragsnr.: 1210260003
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



**Ann Helen Lauvskar
Ommundsen**

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027
Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Ommundsen & Birkeland AS

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no