

# PROAKTIV

Fin og sentral  
leilighet med  
2 soverom



OLE KYLLINGSTADS VEG 4



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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

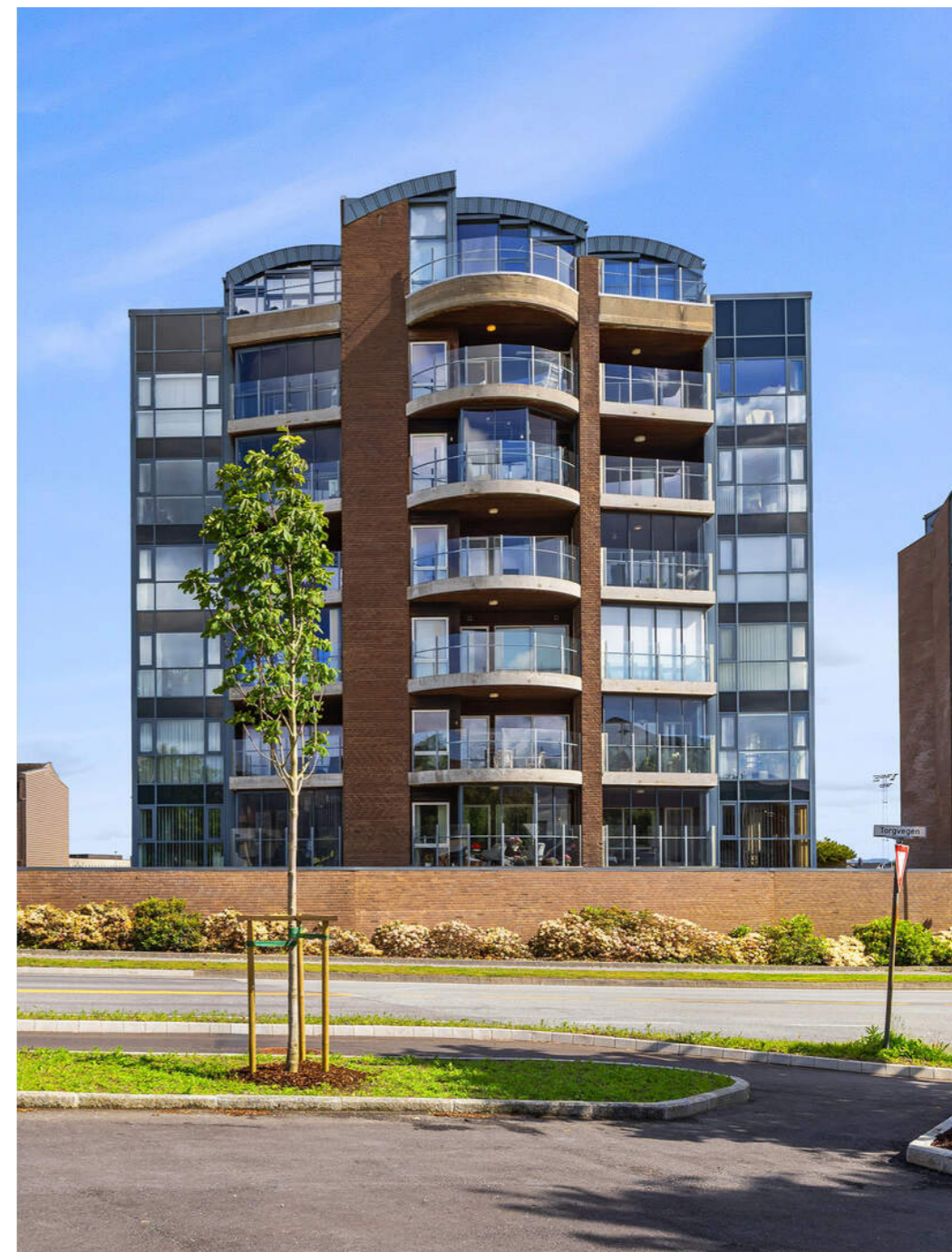
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

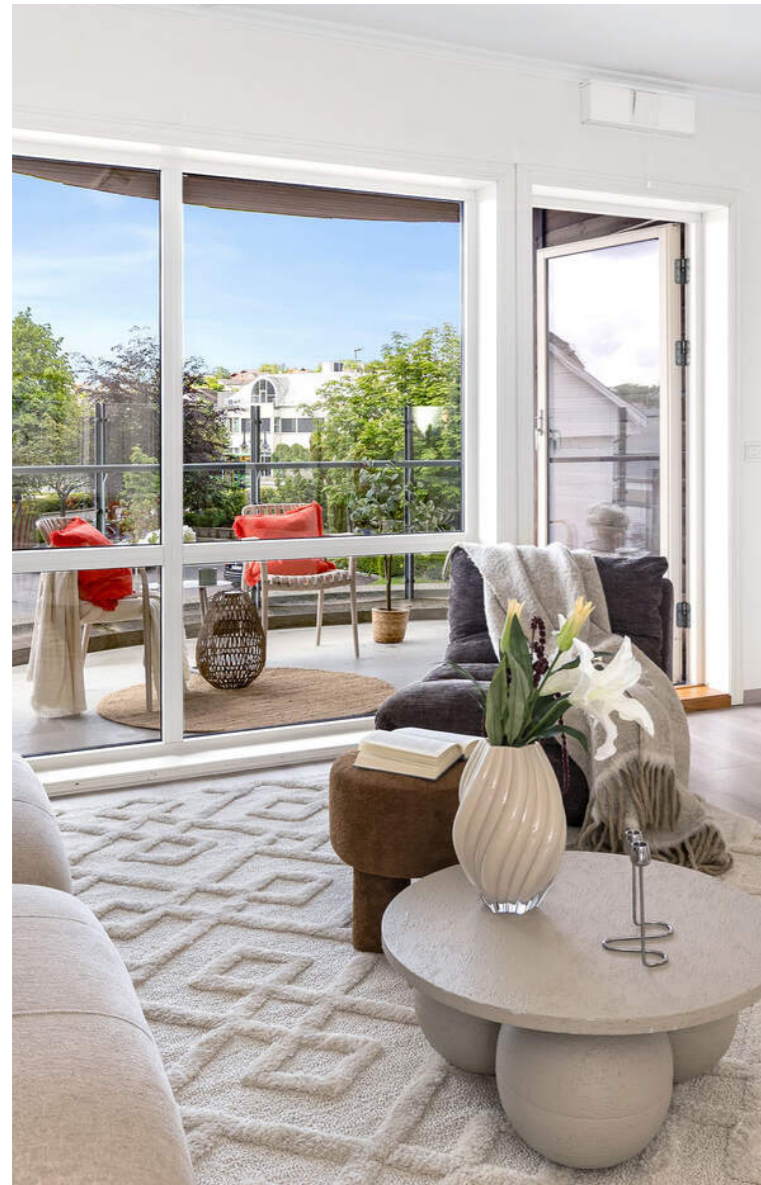
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## KLEPP

Fin leilighet med 2 soverom og innglasset balkong, midt i kleppekrossen. Parkering i garasje og heis i blokka

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Ole Kyllingstads veg 4, 4350  
KLEPPE

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 1, bnr. 1715, snr. 5 i  
Sameiet Smiegården

**Prisantydning:** 3.690.000,-

**Omkostninger:** 106.240,-

**Totalpris:** 3.796.240,-

**Kommunale avgifter:** 5.101,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2006

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 73 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 68 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Tomt:** 2677.8 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.023,-

**Felleskostnader inkl.:** Vedlikehold heis,  
porter, garasjeanlegg, uteområde, renhold,  
fellesområde, revisor, regnskap, felles  
forsikring og tv-pakke.

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn - C.

# INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	134		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"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: **Kjersti Birkeland**



**Kjersti Birkeland**  
Eiendomsmegler  
**Mobil:** 977 75 784  
**E-post:** birkeland@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sandnes  
**Telefon:** 51 66 88 00  
Edland, Mannes & Rege AS  
Org. nummer: 920 839 878

## KJERSTI BIRKELAND

### Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir

Eiendomsmegler **Kjersti Birkeland**



«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 trygg 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: Klepp / Område: Klepp sentrum*

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.

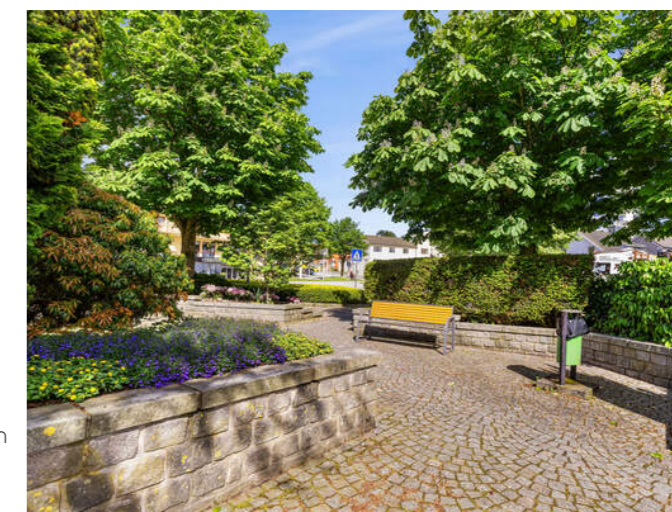
### Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til alt i Klepp sentrum.

Leiligheten ligger i nærhet til offentlig transport, shopping og gode rekreasjonsområder som Kleppelunden, Klepp idrettshall og flere fotballbaner. I kort kjøreavstand finner du de idylliske Jærstrendene.

Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer.

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Ole Kyllingstads veg Linje 59	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Klepp stasjon Linje L5	6 min 🚶 3.9 km
✈ Stavanger Sola	24 min 🚶
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 🚶 25.3 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	3 min 🚶
Kiwi Klepp PostNord	4 min 🚶 0.3 km

## VARER/TJENESTER

📺 Jærhagen	9 min 🚶
📺 Klepp apotek	4 min 🚶

## SPORT

⚽ Klepp fotball Ballspill, fotball, friidrett	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Skulehagen - ballbane Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏊 MOVA Klepp	10 min 🚶
🏊 Robust Trening Bryne	11 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Meieriplassen	1 min 🚶
🚗 Klepp Energi Parkering	5 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener  
verdifull rådgivning.»



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

## SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 🚶 4.7 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	13 min 🚶 5.7 km

## BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	6 min 🚶 0.6 km
Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 81 barn	7 min 🚶 0.6 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 🚶 1 km



### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

# VELKOMMEN TIL OLE KYLLINGSTADS VEG 4

Vi starter utendørs - boligen har solrik balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Tomtestørrelse

2 677 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.  
Etasjeskillere er plasstøpt betong.  
Balkongene er utført i betongkonstruksjon.  
Vinduer og dører er med isolerglass.

### TILSTANDSGRADER:

Det er registrert totalt 0 stk. TG og 8 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

#### TG2

##### Vinduer

Det er registrert at vinduer på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales enkel justering av vinduer. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.

##### Dører

Det registreres iring og overflateslitasje på dørhåndtak. Konsekvens/tiltak: Forholdet fremstår hovedsakelig som estetisk. Utskiftning kan bli nødvendig dersom forholdet

utvikler seg og påvirker funksjonen.

##### Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget i vegg.

Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker i flisfuger kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av skadde fuger og jevnlig oppfølging for å begrense risiko for videre skader.

##### Bad/vaskerom - Overflater Gulv

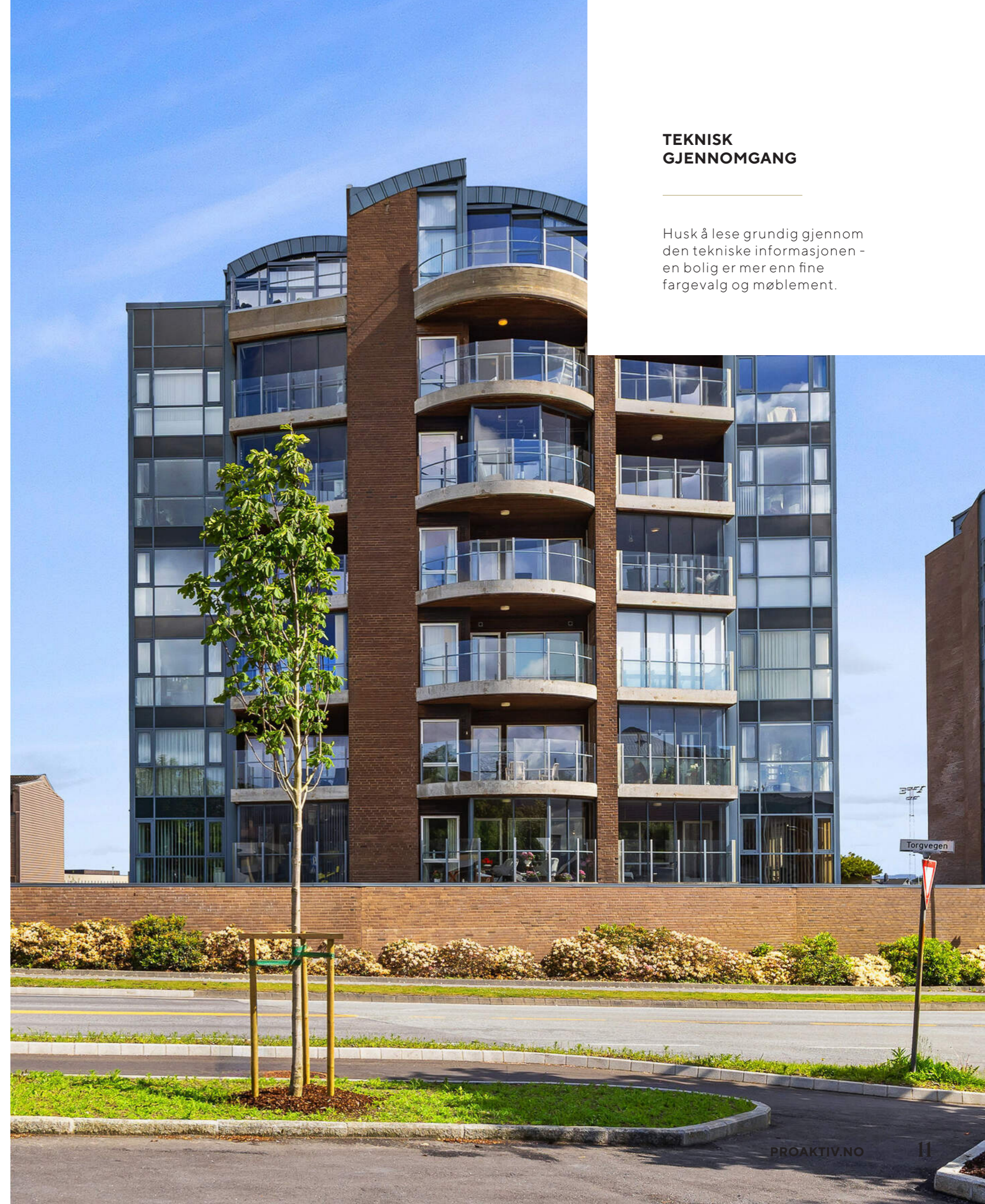
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke registrert fall på gulv. Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Fallforholdene bør vurderes utbedret ved en fremtidig oppgradering av rommet, slik at vann ledes mot sluk i henhold til dagens krav.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten. Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





## PARKERING I LUKKET GARASJE

Inngangsparti



BALKONG MED UTSIKT  
OVER KLEPPEKROSSEN



Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på me membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: 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. Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlign tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.

Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det registreres vannmerker/misfarging og mindre svellinger på underside av servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak: Svellinger og misfarging tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Anbefaler utbedring for å hindre skadeutvikling.

Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres stedvis hakk/skade i overflater. Påregnelig med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil.

Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.

**Bygningssakskyndig**

Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 9. juni 2026)

# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

3. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, teknisk rom/bod

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 68 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 8 kvm

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

INNVENDIG  
Innvendig er det gulv av parkett og laminat.  
Veggene har tapet og malte plater.  
Innvendige tak er malt.  
Etasjeskiller er av betongdekke.

## VÅTROM

Bad/vaskerom  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Overflater i normal stand iht. alder.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.  
Leiligheten har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, samt naturlig ventilering via klaffventiler i vegg og vindusventiler.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

## Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulvet på badet

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier

# GANG



# STUE





etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkkenet er inkludert i handelen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



# KJØKKEN



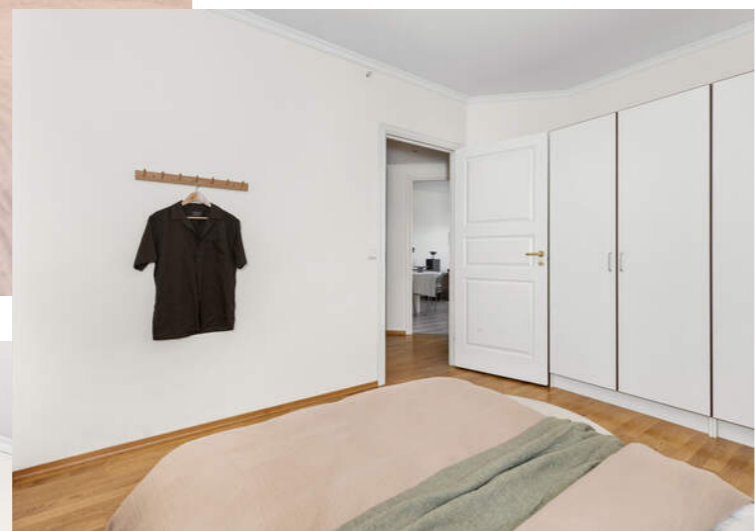
DELIKAT BAD MED FLISER  
PÅ GULV OG VEGGER





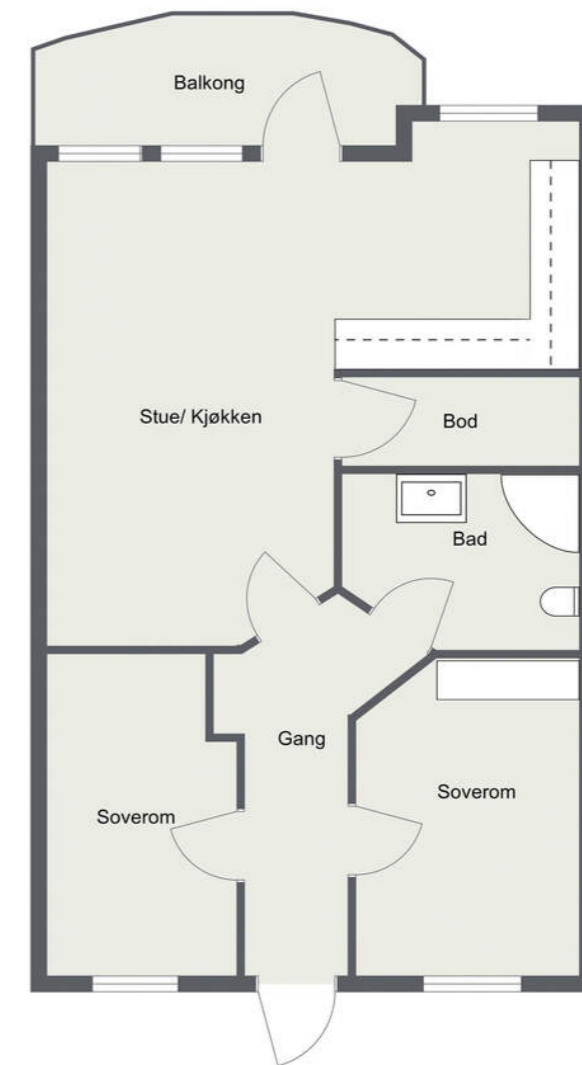
## SOVEROM

Det er to soverom i leiligheten



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



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

MARSHALL LYS  
FOTOGRAF

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Secant AS

### **Felleskostnader pr. mnd**

2.023,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Vedlikehold heis, porter, garasjeanlegg, uteområde, renhold, fellesområde, revisor, regnskap, felles forsikring og tv-pakke.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: DNB

Rentesats: 7%, flytende.

Saldo: kr 1 360 541

Andel av saldo: kr 27 418 pr 31.12.2025

Nedbetalingsdato: Juni 2031

Avdrag betales av sameiet.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iflg. vedtektene.

### **Forsikring**

Forsikringsselskap Tryg

Polisenummer 8274914

### **Formuesverdi primær**

802.052,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

3.208.207,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

5.101,- for 2025

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.



For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Andre utgifter**

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.2009 som omhandler 2 boligblokker.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Mandag, 7. september 2009

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1120/1/1715/5:

02.09.2004 - Dokumentnr: 7626 - Erklæring/avtale

Eiendommen kan ikke bebygges m.v. uten at Forurensningsmyndighetene har samtykket mfl. best.

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1715

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2005 - Dokumentnr: 6800 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2005 - Dokumentnr: 6800 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/3232

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 til 40.

### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLAN

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Delarealer

Delareal 2 678 m

KPHensynsonenavn H190

KPSikring Andre sikringssoner

Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)

Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplanfor Stavanger lufthamn

Delareal 2 650 m

KPHensynsonenavn H320

KPFare Flomfare

Faresonen er tegnet med grunnlag i NVE sine

flomaktsomhetsskart. Ved planer og tiltak innenfor

## Kjerneinformasjon

aktsomhetsområdet, skal det dokumenteres fagkyndig vurdering av flomfare jf. TEK17 §7-2 og NVE rettleider 3/2022 «Sikkerhet mot flom».

Delareal 2 678 m  
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

REGULERINGSPLAN  
Id 1410  
Navn Sentrumsgården gnr.1 bnr.1715  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 18.06.2001

Delarealer  
Delareal 2 598 m  
Formål Bolig/Forretning

Delareal 79 m  
Formål Gang-/sykkelvei

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er 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/feiertvesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Mandag, 1. juni 2026

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
92 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
93 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
106 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
3 783 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 796 240,00 (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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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

## Kjerneinformasjon

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.

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. Rekvirering 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. Rekvirering 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.

### Dødsbo

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler

utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 egenerklæringskjema 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

Ingve Thu

##### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

##### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 350 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 4 100,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 59 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 100,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 166.

Totale kostnader kr. 84 616.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand,

og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. 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 samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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**  
12.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

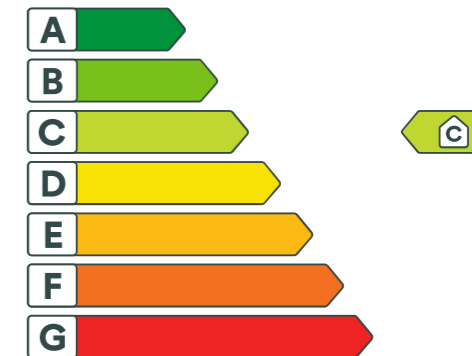
-Edmund Burke



## Energiattest



Adresse <b>Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE</b>	
Dato for energimerking <b>08.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-308843</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19154009</b>
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>1715</b>
Seksjonsnummer <b>5</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



### 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 <b>2006</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>68,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>68,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### 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  
**128,84 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**120,75 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 211 kWh**

Ommundsen & Birkeland  
AS



## Egenerklæring

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE

01 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ole Kyllingstads veg 4	Ole Kyllingstads veg 4	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Juli 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

### Informasjon om selger

Selger

Thu, Ingve

### 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.

### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingenting spesielt

### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23911438



# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE KLEPP kommune

gnr. 1, bnr. 1715, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 13152-1318

Referansenummer: WF1019

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no  
413 65 416



Medansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no  
902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 2 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 3 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## 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.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 4 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.

Etasjeskillere er plasstøpt betong.

Balkongene er utført i betongkonstruksjon.

Vinduer og dører er med isolerglass.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

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

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har hovedytterdør og terrassedør i tre. Det er etablert en balkong i betong.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak er malt. Etasjeskillere er av betongdekke.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Overflater i normal stand iht. alder. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, samt naturlig ventilering via klaffventiler i vegg og vindusventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

#### 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

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 5 av 20

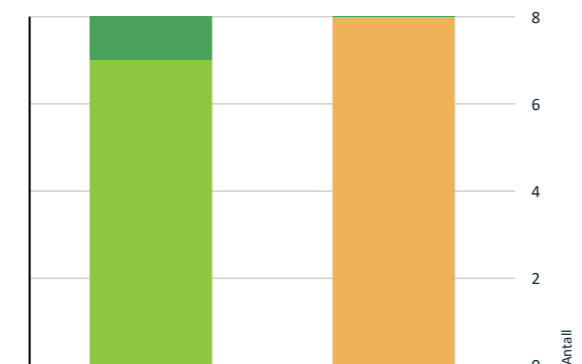
Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

#### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget i veggene.

#### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert fall på gulv. Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

#### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Det registreres vannmerker/misfarging og mindre svellinger på underside av servantinnredningen.

#### Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det registreres stedvis hakk/skade i overflater. Påregnelig med tanke på alder.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at vinduer på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres iring og overflateslitasje på dørhåndtak.

##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 6 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår** **Kommentar**

2006

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

**Beskrivelse**

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 befaringdagen, 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 utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert at vinduer på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales enkel justering av vinduer. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.



#### TO 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har hovedytterdør og terrassedør i tre. Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 7 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det registreres iring og overflateslitasje på dørhåndtak.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Forholdet fremstår hovedsakelig som estetisk. Utskiftning kan bli nødvendig dersom forholdet utvikler seg og påvirker funksjonen.



#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er etablert en balkong i betong.

Noe vær- og bruks slitasje på overflater.



### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

**Beskrivelse**

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

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.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 8 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

###### Beskrivelse

Aktuelt 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.



#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TE 2 Overflater vegger og himling

###### Beskrivelse

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

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget i veggen.

###### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i flisfuger kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av skadde fuger og jevnlig oppfølging for å begrense risiko for videre skader.



#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TE 2 Overflater Gulv

###### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er utført uten fall.

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 9 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert fall på gulv.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

###### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Manglende fall kan medføre at eventuell lekkasje eller søl ikke ledes effektivt mot sluket, og vann kan bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Fallforholdene bør vurderes utbedret ved en fremtidig oppgradering av rommet, slik at vann ledes mot sluk i henhold til dagens krav.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.

Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).



#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

###### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

###### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlige tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



#### ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 10 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand, noe bruksslitasje må påregnes med tanke på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres vannmerker/misfarging og mindre svellinger på underside av servantinnredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svellinger og misfarging tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Anbefaler utbedring for å hindre skadeutvikling.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk rom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 11 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Overflater i normal stand iht. alder.

#### Generell info:

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis hakk/skade i overflater. Påregnelig med tanke på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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.

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 12 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

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

#### Ledningsnett

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

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, samt naturlig ventilering via klaffventiler i vegg og vindusventiler.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

#### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil.

Det anbefales å etablere fast tilkobling ved installasjon av ny bereder.

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 13 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### 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.*

#### Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 14 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Nei

### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

### 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.



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Eventuelle tiltak må gjøres 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.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 15 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
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 målbar 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.



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

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

### Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 16 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5		73	8
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod / teknisk rom	Bod	

### 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

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 17 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Ingve Thu	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1715		5	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Ole Kyllingstads veg 4

**Hjemmelshaver**  
Haukelid Oddvar

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### 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
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 18 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 19 av 20

Ole Kyllingstads veg 4 , 4350 KLEPPE  
Gnr 1 - Bnr 1715  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

• Areal 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

Oppdragsnr.: 13152-1318

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 20 av 20

## Årsregnskap 2025 Sameiet Smiegården



Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 683 043

## Årsmelding 2025 for Sameiet Smiegården

### Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Smiegården har som formål å ivareta sameieenes fellesinteresser og administrere eiendommen.

Sameiet består av 40 eierseksjoner.

Administrasjonen er lokalisert i Klepp.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2025	2024
Driftsinntekter	1 139 113	1 136 282
Driftsresultat	41 575	116 656
Årsresultat	-41 897	17 449
	2025	2024
Balansesum	1 866 343	2 072 866
Egenkapital	495 460	537 357
Egenkapitalprosent	26,5 %	25,9 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 1 136 282 i fjor til kr 1 139 113 i år. Årsresultatet er forverret med kr 59 346.

Resultatforverringen på kr 59 346 skyldes i hovedsak uendrede inntekter kombinert med økte driftskostnader – der annen driftskostnad har økt med kr 83 041.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

Sameiet Smiegården sitt styre består av 1 kvinne og 2 menn.

### Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

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

I 2025 hadde selskapet et resultat på kr -41 897 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	41 897

Kleppe, 09.03.2026  
Styret i Sameiet Smiegården

Brigt Rosland styreleder	Sigurd Malmin styremedlem	Oliv Berg-Johansen styremedlem
-----------------------------	------------------------------	-----------------------------------

## Sameiet Smiegården

988 683 043

RESULTATREGNSKAP	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		1 139 113	1 136 282
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 139 113</b>	<b>1 136 282</b>
Varekostnad		83 108	99 108
Lønnskostnad	1	185 134	169 418
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	289 176	294 022
Annen driftskostnad	1	540 120	457 079
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>1 097 538</b>	<b>1 019 626</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>41 575</b>	<b>116 656</b>
Annen renteinntekt		6 180	5 193
Annen rentekostnad		89 653	104 400
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>-83 473</b>	<b>-99 207</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-41 897</b>	<b>17 449</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-41 897</b>	<b>17 449</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-41 897</b>	<b>17 449</b>
Avsatt til annen egenkapital	3	0	17 449
Overført fra annen egenkapital	3	41 897	0
<b>SUM DISPONERINGER</b>		<b>-41 897</b>	<b>17 449</b>

## Sameiet Smiegården

988 683 043

BALANSE PR. 31.12	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
Oppgradering el anlegg	2	201 898	258 574
Heis	2	1 259 375	1 491 875
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 461 273</b>	<b>1 750 449</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 461 273</b>	<b>1 750 449</b>
Kundefordringer	4	102 141	93 872
Andre kortsiktige fordringer	4	79 501	66 945
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>181 642</b>	<b>160 817</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		223 428	161 599
<b>SUM BANKINNSKUDD</b>		<b>223 428</b>	<b>161 599</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>405 070</b>	<b>322 416</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 866 343</b>	<b>2 072 866</b>

## Sameiet Smiegården

988 683 043

BALANSE PR. 31.12	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Vedlikeholdsfond	3	355 413	355 413
Annen egenkapital	3	140 047	181 944
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>495 460</b>	<b>537 357</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>495 460</b>	<b>537 357</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 178 394	1 360 541
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 178 394</b>	<b>1 360 541</b>
Leverandørgjeld		30 149	24 261
Skyldig offentlige avgifter		15 913	6 646
Annen kortsiktig gjeld	4	146 427	144 060
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>192 489</b>	<b>174 967</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>1 370 883</b>	<b>1 535 508</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>1 866 343</b>	<b>2 072 866</b>

Kleppe, 09.03.2026  
Styret i Sameiet Smiegården

\_\_\_\_\_  
Brikt Rosland  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Sigurd Malmin  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Oliv Berg-Johansen  
styremedlem

**Regnskapsprinsipper**

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

**Inntektsføring**

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

**Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk****Lønnskostnader**

	2025	2024
Lønninger	162 264	148 476
Arbeidsgiveravgift	22 870	20 942
<b>Sum</b>	<b>185 134</b>	<b>169 418</b>

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk. Lønn er utbetalt til vaskehjelp i sameiet og til styrets medlemmer.

Det er ikke betalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til styreleder og styremedlemmer.

**Revisjons og regnskapshonorar**

Regnskapshonorar - inkl mva	50 275
Andre tjenester - inkl mva	5 823
Revisjon - inkl mva	10 625

**Note 2 Anleggsmidler**

	Heis	Oppgradering el anlegg	El-Bill ladeanlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	2 325 000	905 826	63 865	3 294 691
= <b>Anskaffelseskost 31.12.25</b>	<b>2 325 000</b>	<b>905 826</b>	<b>63 865</b>	<b>3 294 691</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	1 065 625	703 928	63 865	1 833 417
= <b>Bokført verdi 31.12.25</b>	<b>1 259 375</b>	<b>201 898</b>	<b>0</b>	<b>1 461 273</b>
Årets ordinære avskrivninger	232 500	56 676		289 176
Økonomisk levetid	10 år	5-10 år	5 år	

**Note 3 Egenkapital**

	Vedlikeholds- fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	355 413	181 944	537 357
Årets resultat		-41 897	-41 897
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>355 413</b>	<b>140 047</b>	<b>495 460</b>

**Note 4 Kundefordringer, fordringer og gjeld****Kundefordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende. De fleste betaler ved forfall.

**Andre kortsiktige fordringer**

Andre kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalt forsikring.

**Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar og strøm, samt skyldige feriepengene.

**Note 5 Lån**

Sameiet har tatt opp langsiktig lån i tilknytning til fornying av heiser. Lånets løpetid er 10 år.

Opprinnelig lån	2 000 000
Pr. 31.12.2025	1 178 394
Avdrag 2025	182 147
Renter	89 653
Omkostninger	840

## Referat fra årsmøtet i Sameiet Smiegården

tirsdag 10. mars 2026

Sted: glassburet

Til stede: fra styret møtte Brigte Rosland, Sigurd Malmin, Oliv Berg-Johansen

**Konstituering;**

Godkjenning av innkalling og dagsorden; Godkjent

Registrering av de fremmøtte og godkjenning av fullmakter;

21 enheter representert, 2 fullmakter; godkjent

Valg av møteleder: Brigte Rosland

Valg av referent: Oliv Berg-Johansen

Valg av to personer til å underskrive protokollen: Grete Goa og Kurt Bore

Styrets årsmelding og regnskap for 2025 ; godkjent

Styrehonorar likt som i fjor ; godkjent

Brigte informerte litt om Sameiets historikk og utført arbeid i 2025. Det blir som vanlig utført sjekk av avløp, takrenner og fjerning av reir på taket hvert år. Annet hvert år har vi inspeksjon av hele taket, og får tilstandsrapport, da vi må regne med å måtte legge nytt dekke på taket, bygget er oppført i 2004/2005

Vi har ikke vaktmestertjenester da alt nødvendig små-vedlikehold har blitt utført av sameiets beboere. Det gjelder snømåking, soping, lusing, klipping etc, en **stor takk** til de som har jobbet med dette (er det andre av beboerne som har krefter til overs er de også VELKOMNE til å holde det fint rundt dørene)

Brigte ønsker å gå av som formann, men fortsetter i styret. Han har vært formann siden 2014, men var med som styremedlem noen år tidligere.

Sigurd har også vært styremedlem i mange år, men ønsker ikke gjenvalg. Han har alltid tatt på seg "vaktmesteroppgaver", strødd når det var glatt og måket snø nå det trengtes og alltid vært behjelpelig hvis noen spurte om hjelp.

Vi takker begge to for alt de har gjort for Sameiet

PROAKTIV

## Secant AS

Pauline Wiigs Veg 4  
4344 BryneVår ref: 1210260040  
Kleppe, 01.06.2026

## Megleropplysninger på Ole Kyllingstads veg 4 - gnr. 1, bnr. 1715, snr. 5 i Klepp kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ingve Thu	Øvre Kirkebirkeland 43, 5227 Nesttun	18.02.1966

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Smiegården		
Styreleder	Navn Kurt Bore	Tlf. 91329965	E-post kurt.bore@icloud.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr. Kommune
Sameiets org.nr:	988 683 045	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringselskap og polisnr. Tryg 8274914		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisnr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

Ommundsen & Birkeland AS  
Org.nr: 935048745Postadresse: Torgvegen 2A, 4350 Kleppe  
Besøksadresse: Torgvegen 2A, 4350 KleppeTlf: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

## PROAKTIV

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Se eget dokument (dyrehold)</i>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>Men ønsker å informeres</i>			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	1.360.541	Juni-31	7%	Flytende	
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>63k</i>			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr <i>27.418,-</i>				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr <i>1.938.253,-</i>	Kr <i>36.238,-</i>		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>2023,-</i>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>01. januar</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Vedlikehold heis, porter, garasjeanlegg, utområde, renhold, fellesområde, minisor, regulerings forslutt og tu-potter</i>			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	<i>124,-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:	<i>1.793,-</i>		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <i>3125,- + mva</i>	Kontonummer for betaling: <i>Secant fakturerer</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Ommundsen & Birkeland AS  
Org.nr: 935048745Postadresse: Torgvegen 2A, 4350 Kleppe  
Besøksadresse: Torgvegen 2A, 4350 KleppeTlf: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

## PROAKTIV

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Secant AS

*Bryne 9/6-26*

Sted, dato

*Alicstein*

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post jaeren@proaktiv.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Proaktiv Jæren

Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 977 75 784

E-post: birkeland@proaktiv.no

Ommundsen & Birkeland AS  
Org.nr: 935048745Postadresse: Torgvegen 2A, 4350 Kleppe  
Besøksadresse: Torgvegen 2A, 4350 KleppeTlf: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

## Dyrehold i Sameiet Smiegården.

I forbindelse med ledige leiligheter i sameiet har det kommet forespørsel om dyrehold tillates.

I den anledning vil styret foreslå at årsmøtet godkjenner vårt forslag:

**Dyrehold aksepteres på betingelse av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. I tilfelle klager vil det bli gitt 1 advarsel, hjelper ikke det må dyreholdet avsluttes.**



**Klepp kommune**  
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25  
4358 Kleppe  
Tlf 51 42 98 00

Bettikon AS  
Solhøgda 2

4340 BRYNE

Arkivsaksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
01/1383-55	18464/09.	GNR 01/1715	LU/LU/RR	07.09.2009

### 2 BOLIGBLOKKER - 1/1715 - SENTRUMSGÅRDEN KLEPP A/S FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest er mottatt 03.09.2009.  
Igangsettingstillatelse er gitt 02.04.2004.

<b>Gjelder:</b>	<b>2 Boligblokker</b>
<b>Byggested:</b>	<i>Ole Kyllingstads veg 2 og 4, 4352 Kleppe</i>
<b>Tiltakshaver:</b>	<i>Sentrumsgården Klepp AS</i>
<b>Ansvarlig søker:</b>	<i>Bettikon AS</i>

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

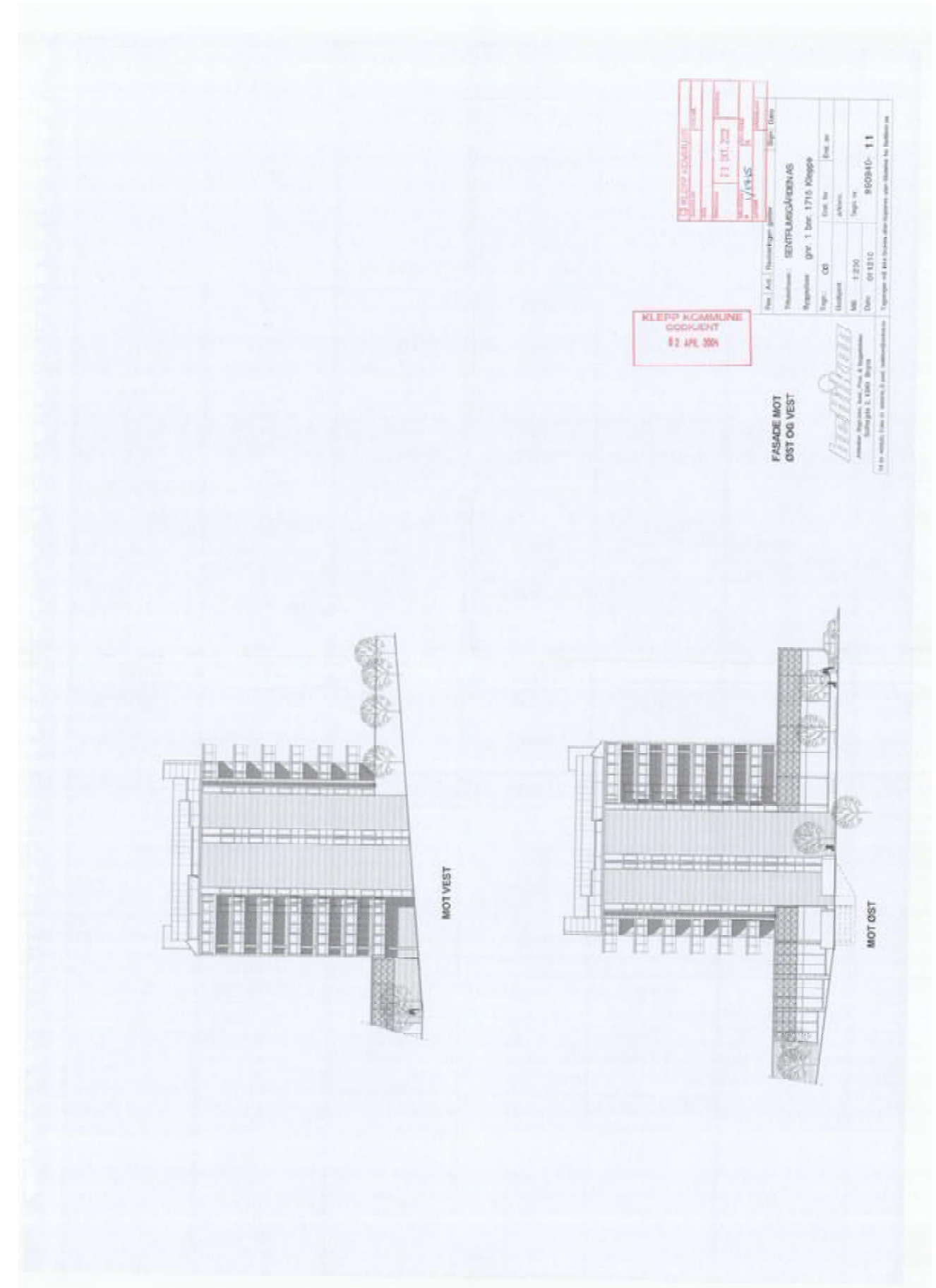
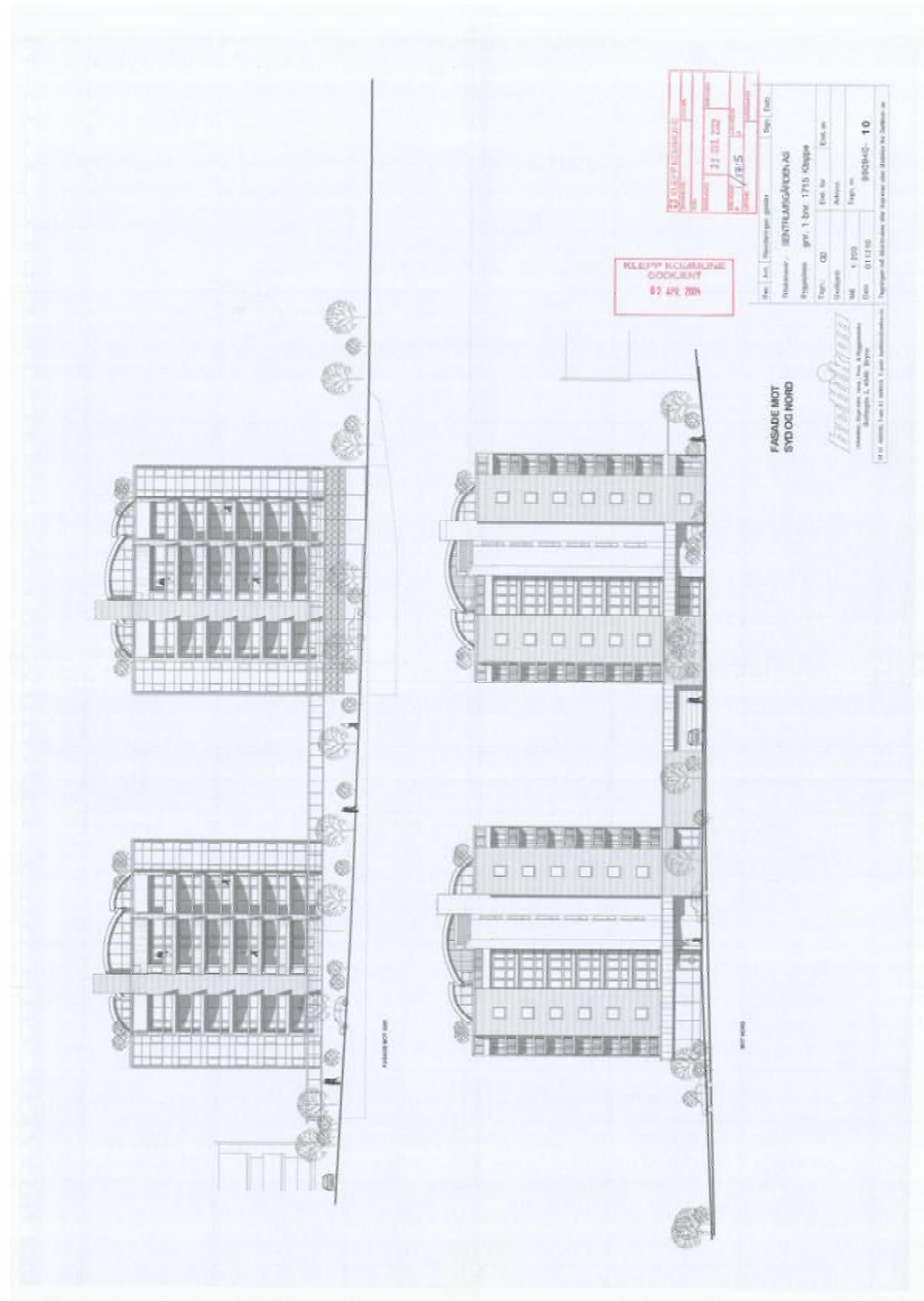
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

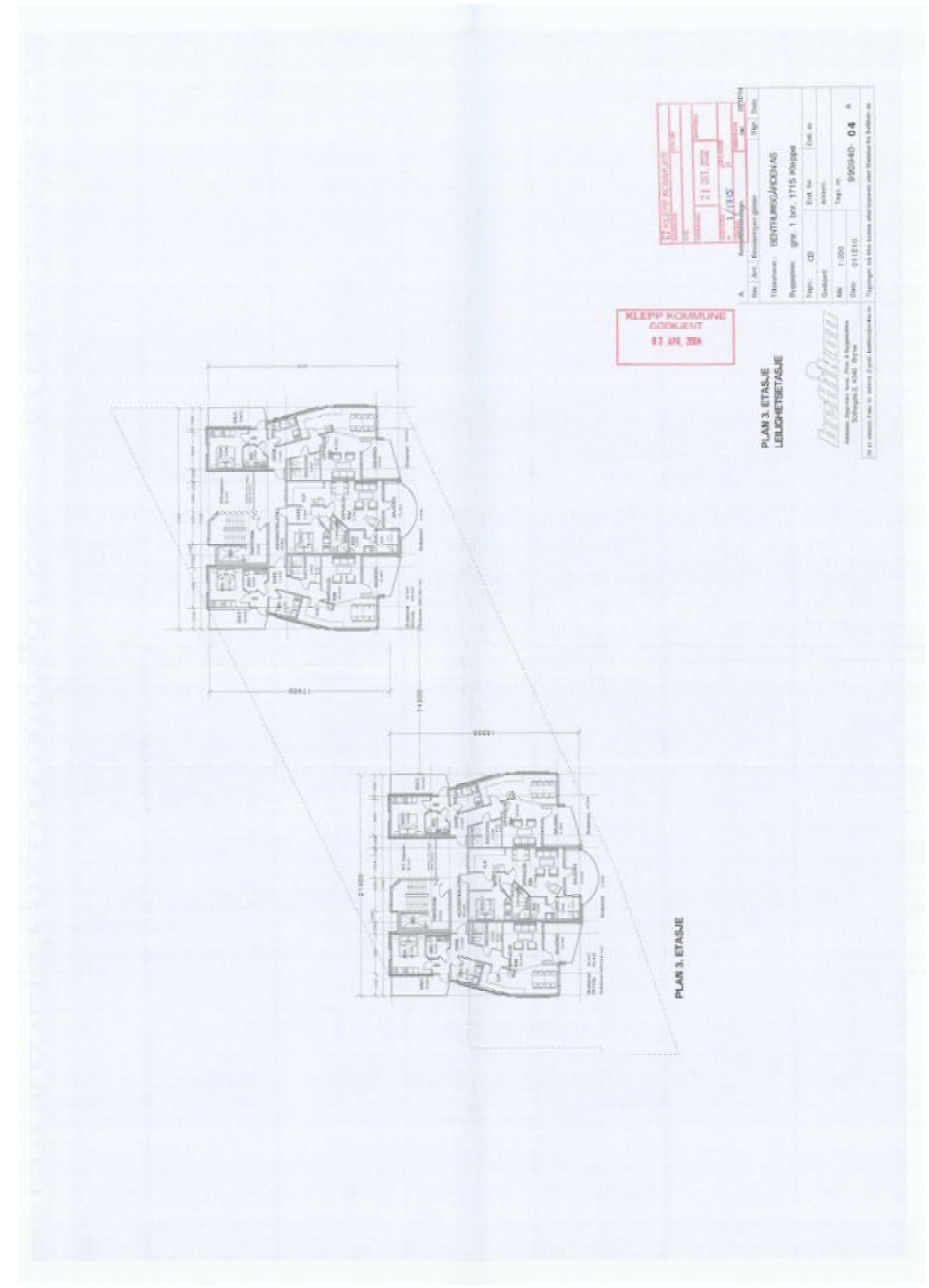
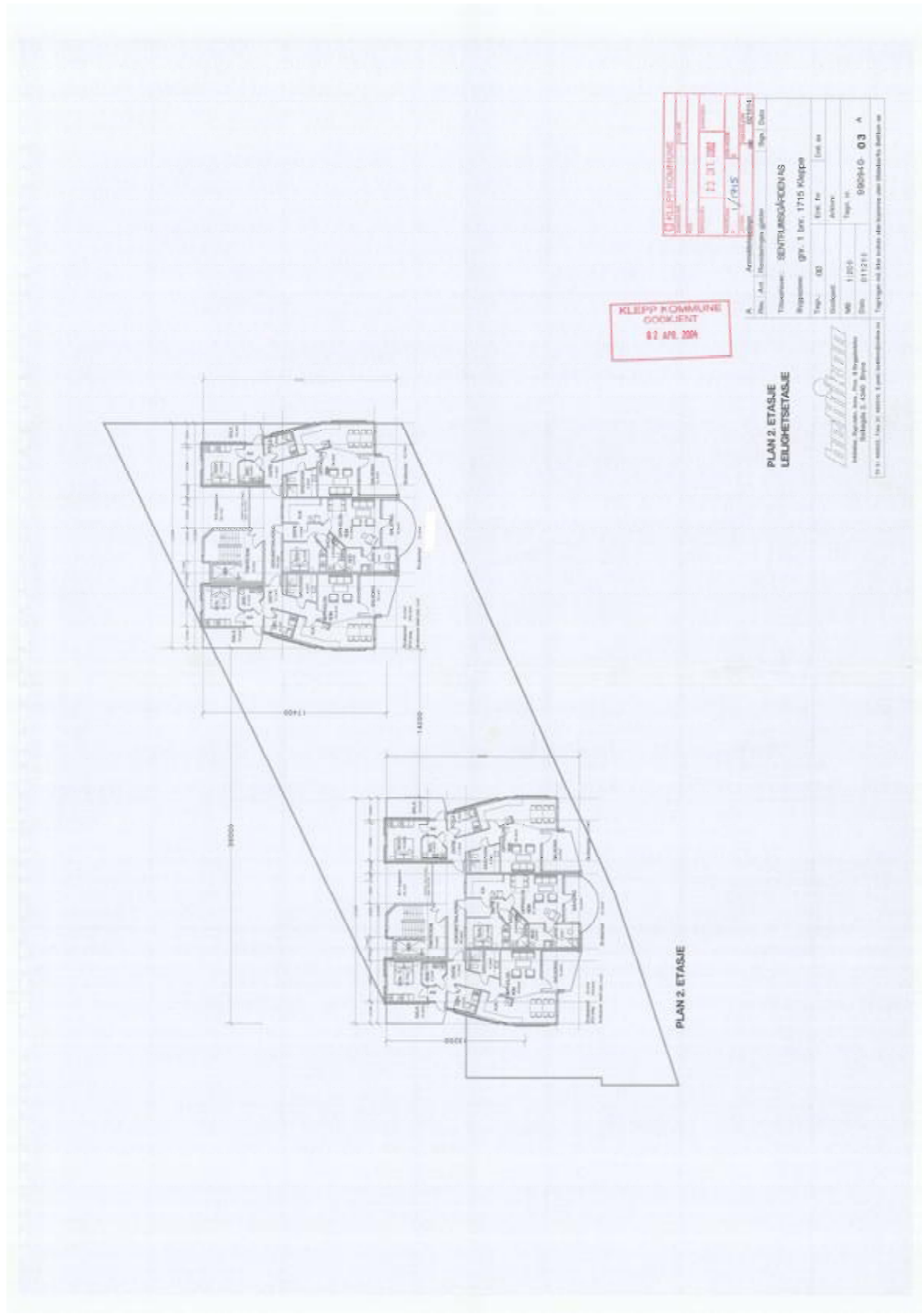
Bygnings- og reguleringsavdelingen.

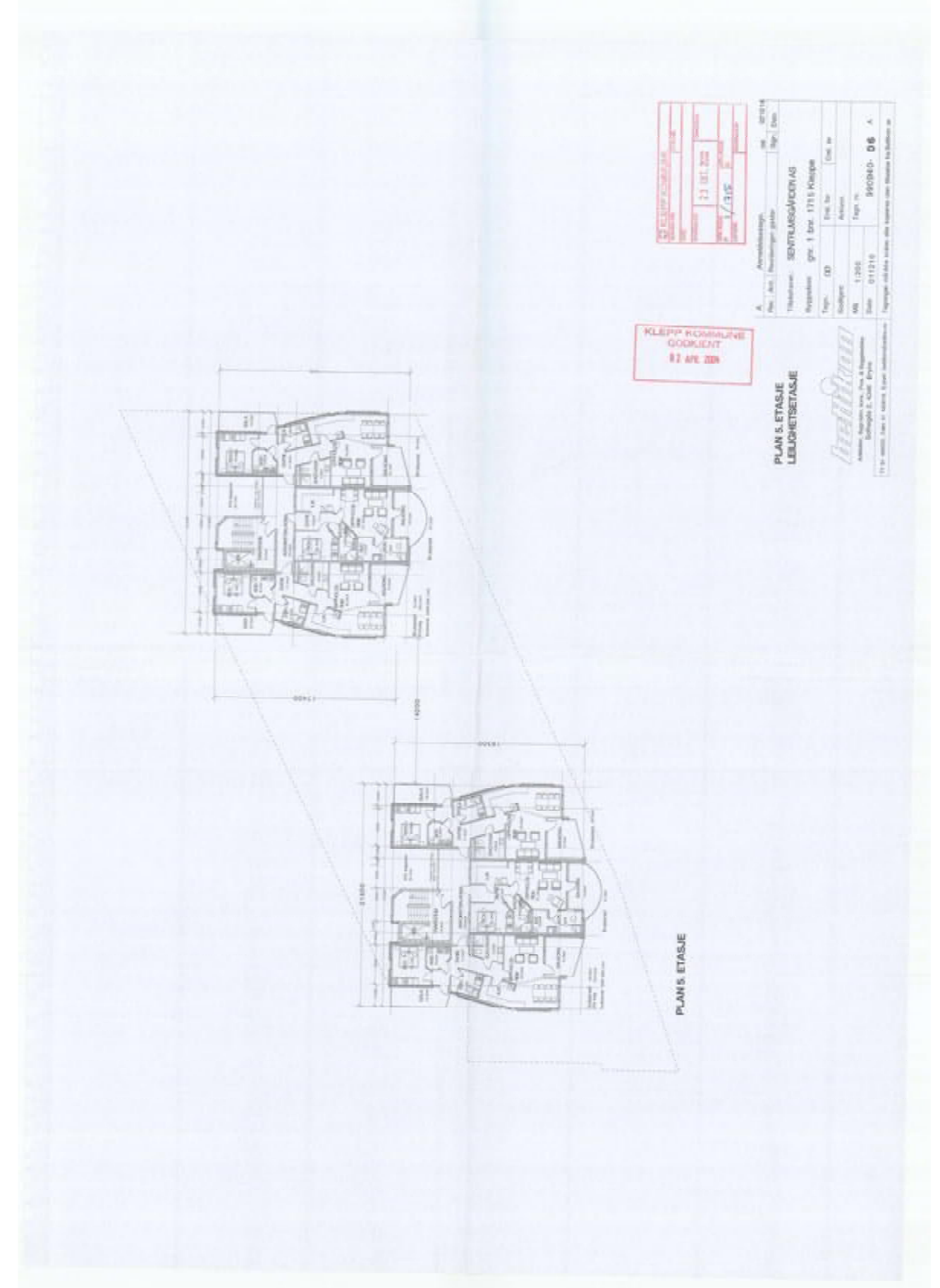
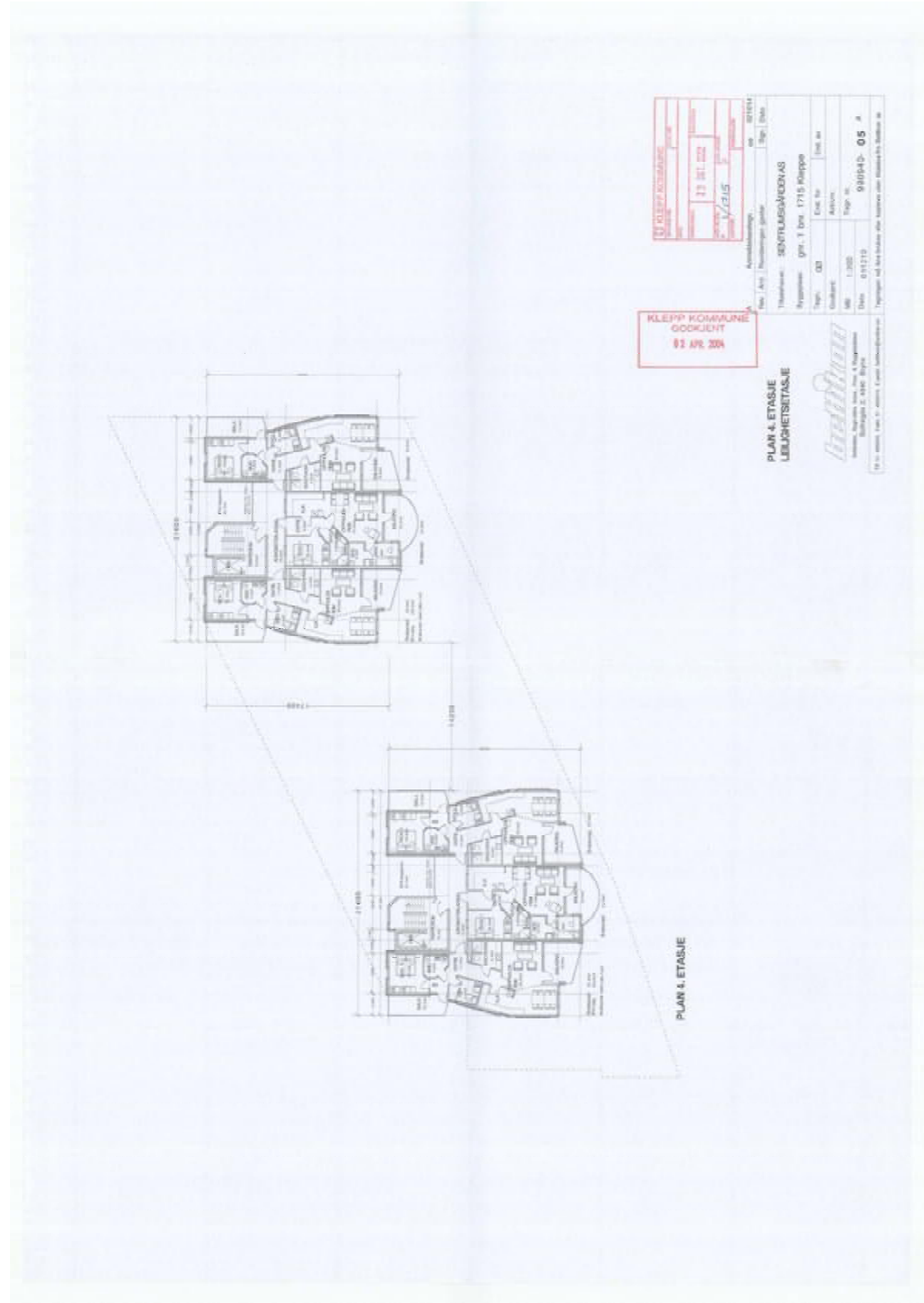
  
Ragnar Rydning  
fagansvarlig byggesak

Kopi:  
Sameiet Smiegården v/Signe Marie Høie, Postboks 89, 4358 Kleppe

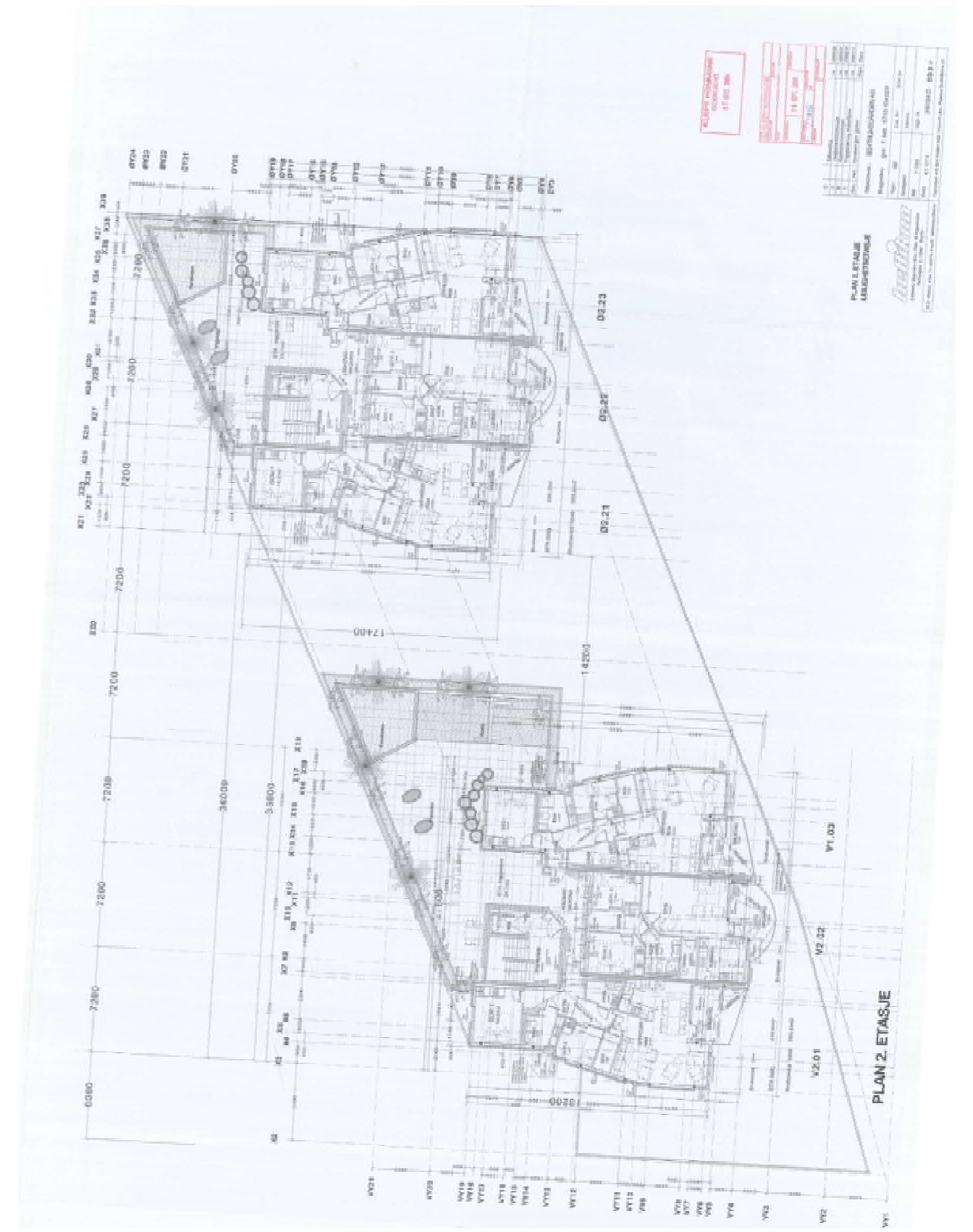
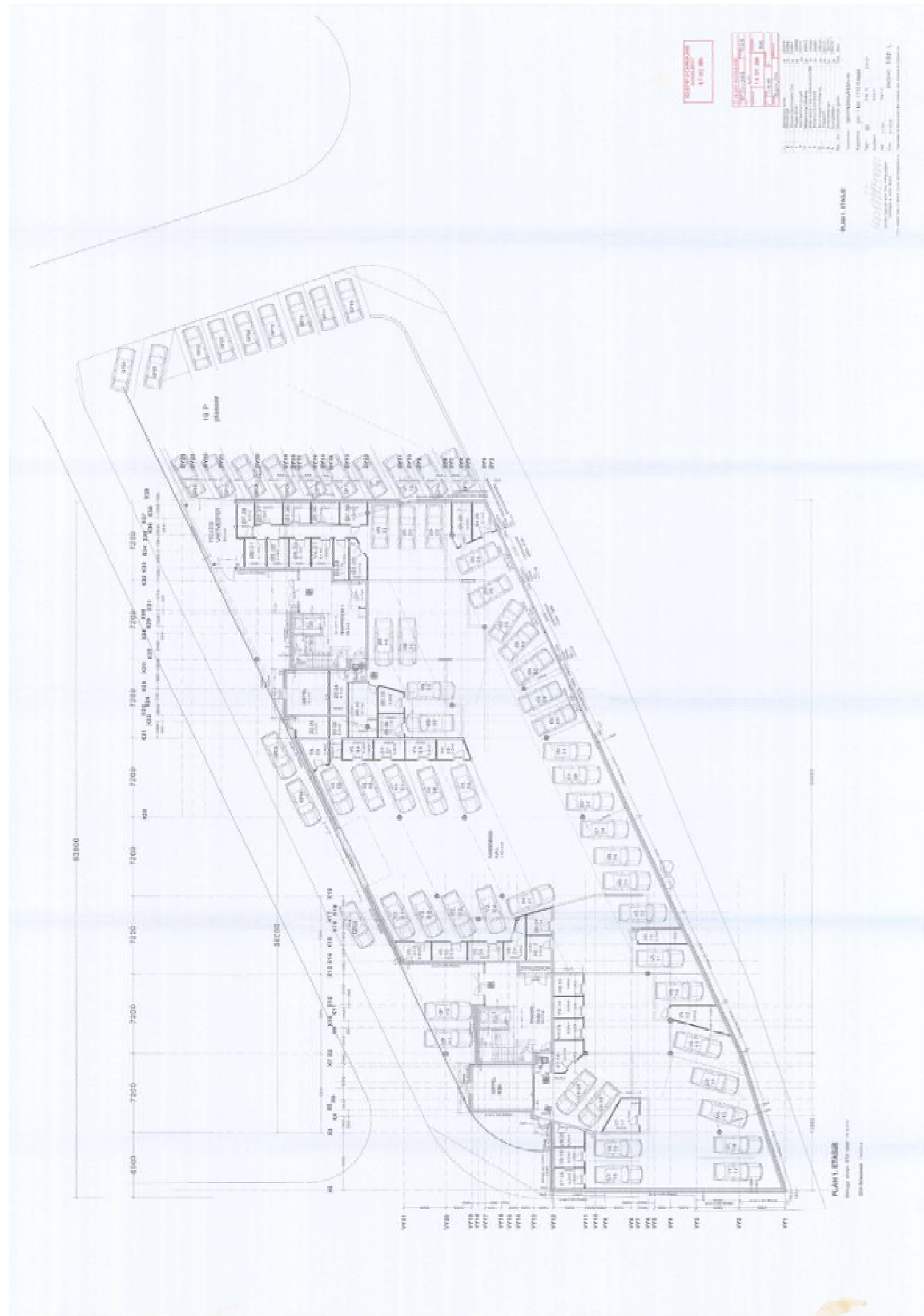
Postadresse Postboks 25 4358 Kleppe	Besøksadresse Rådhuset Solavegen 1	Tlf Lokal utvikling 51 42 97 50	Telefax Lokal utvikling 51 42 97 62	e-post: postmottak@klepp.kommune.no
---	--	------------------------------------	--	--

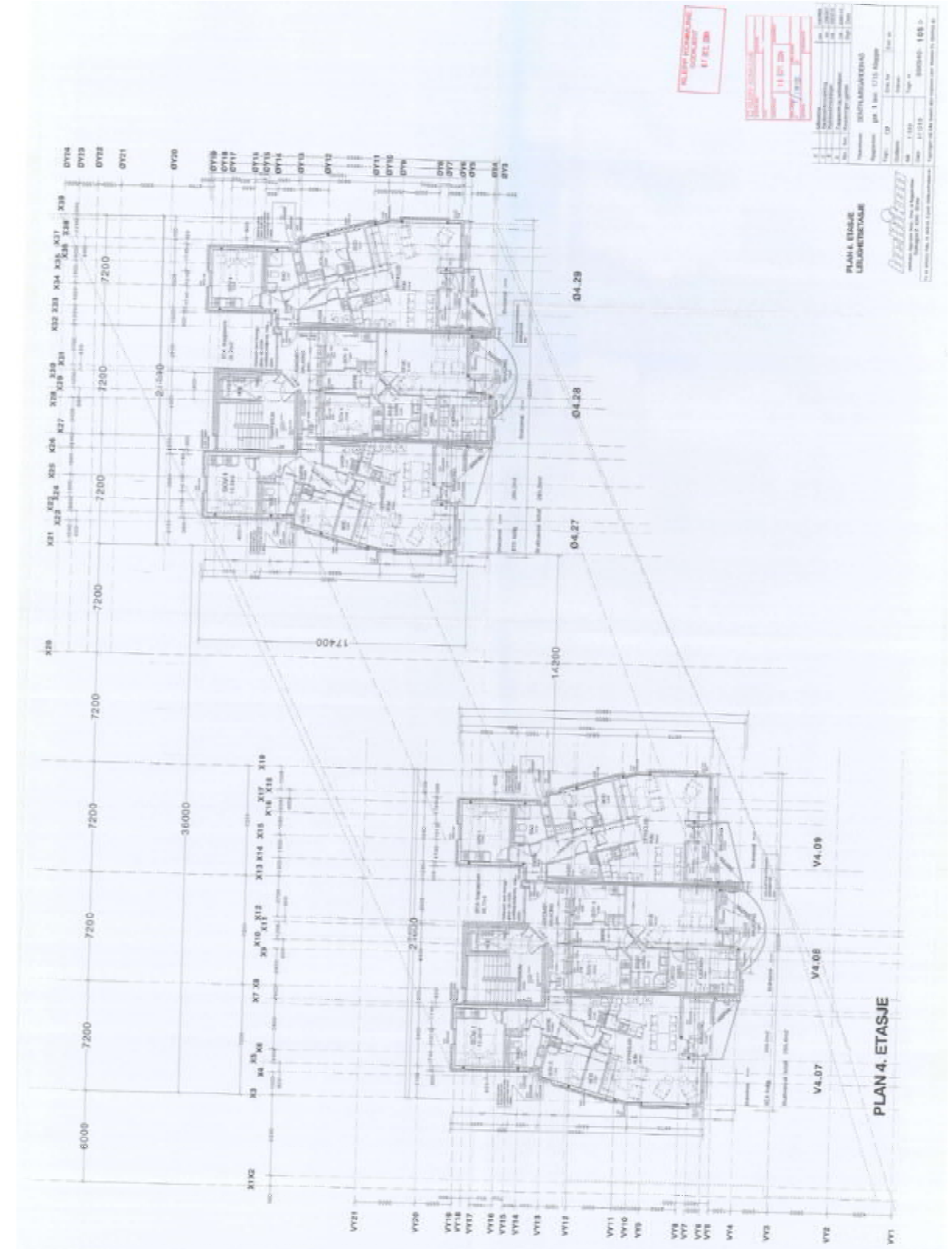
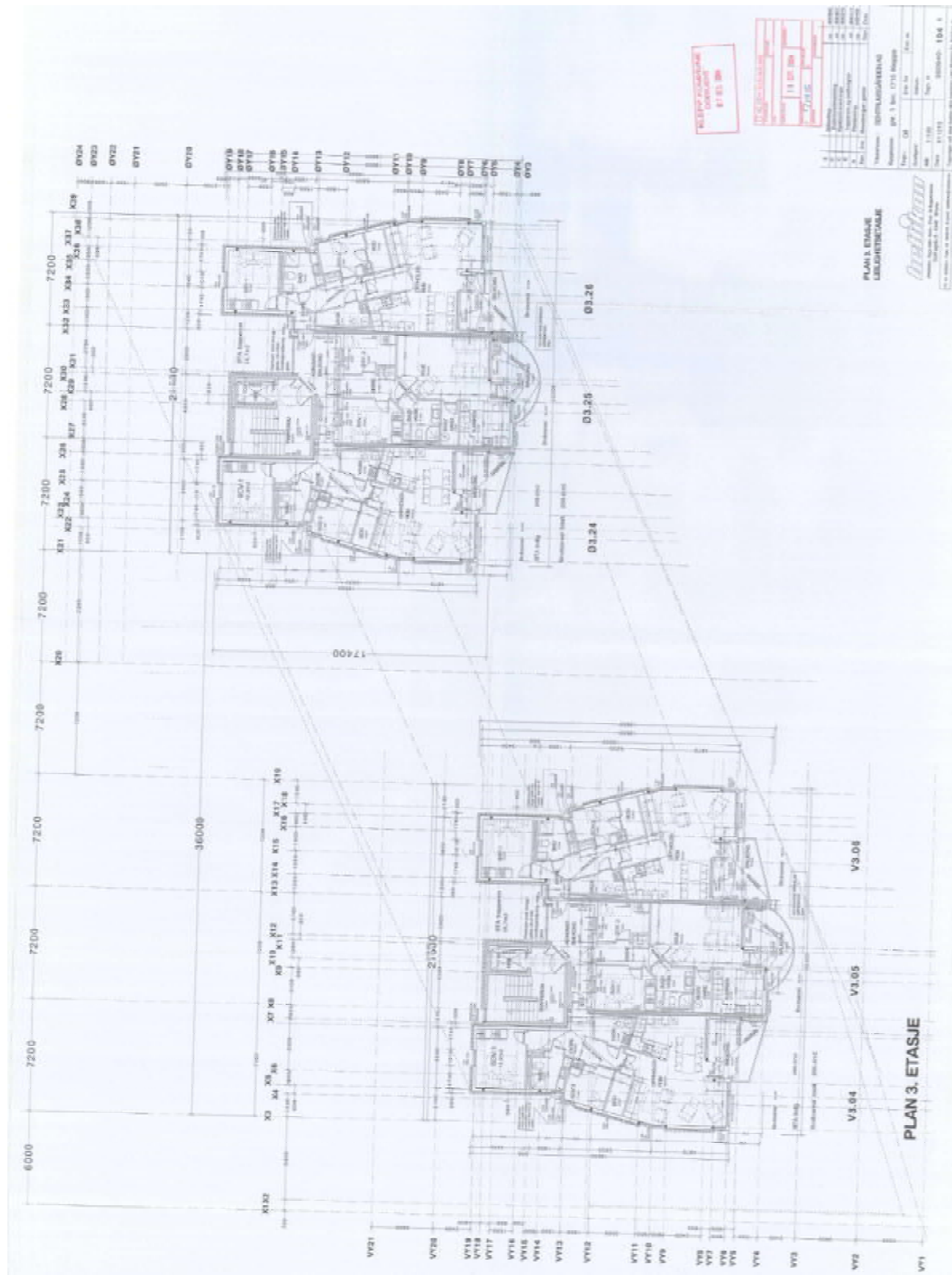


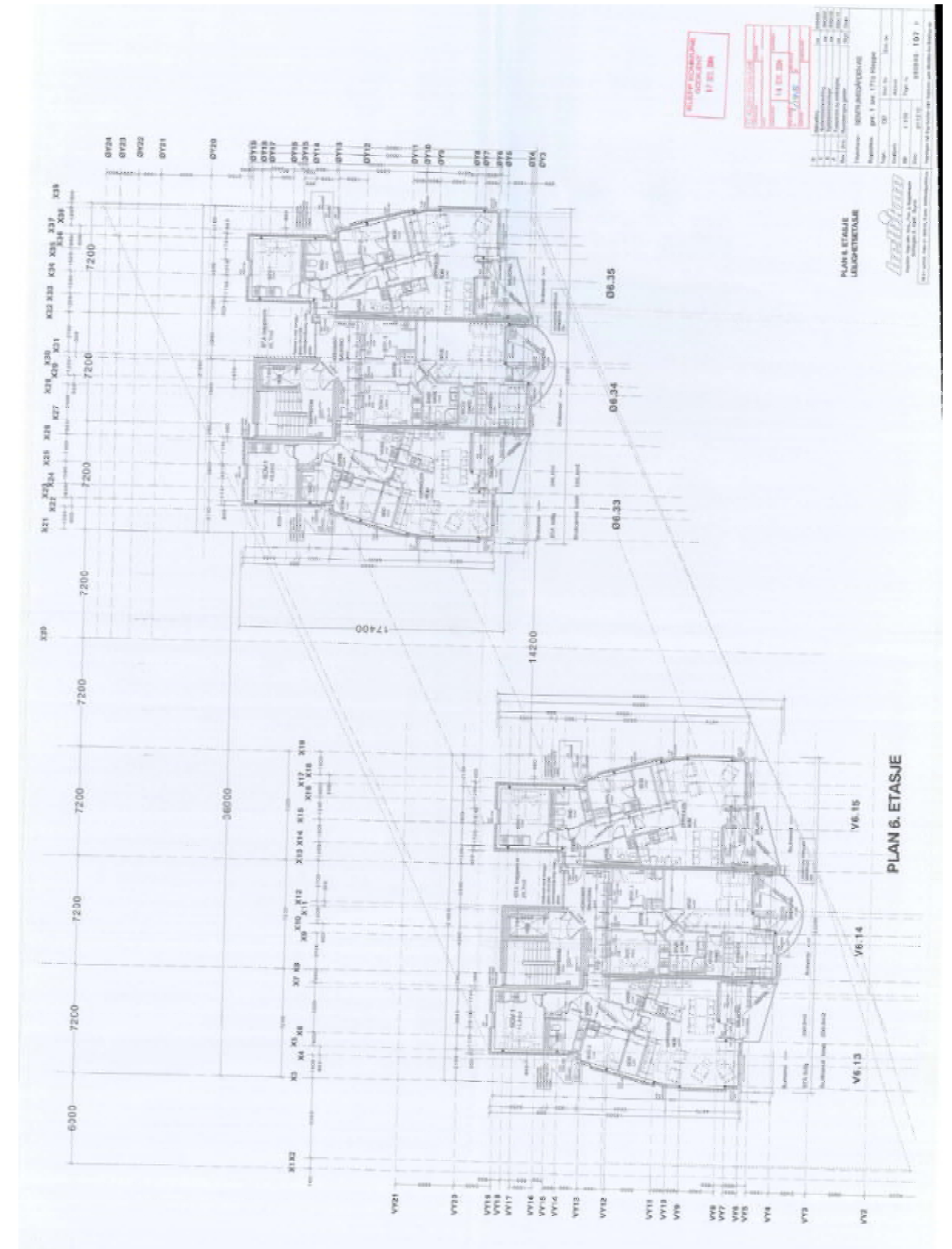
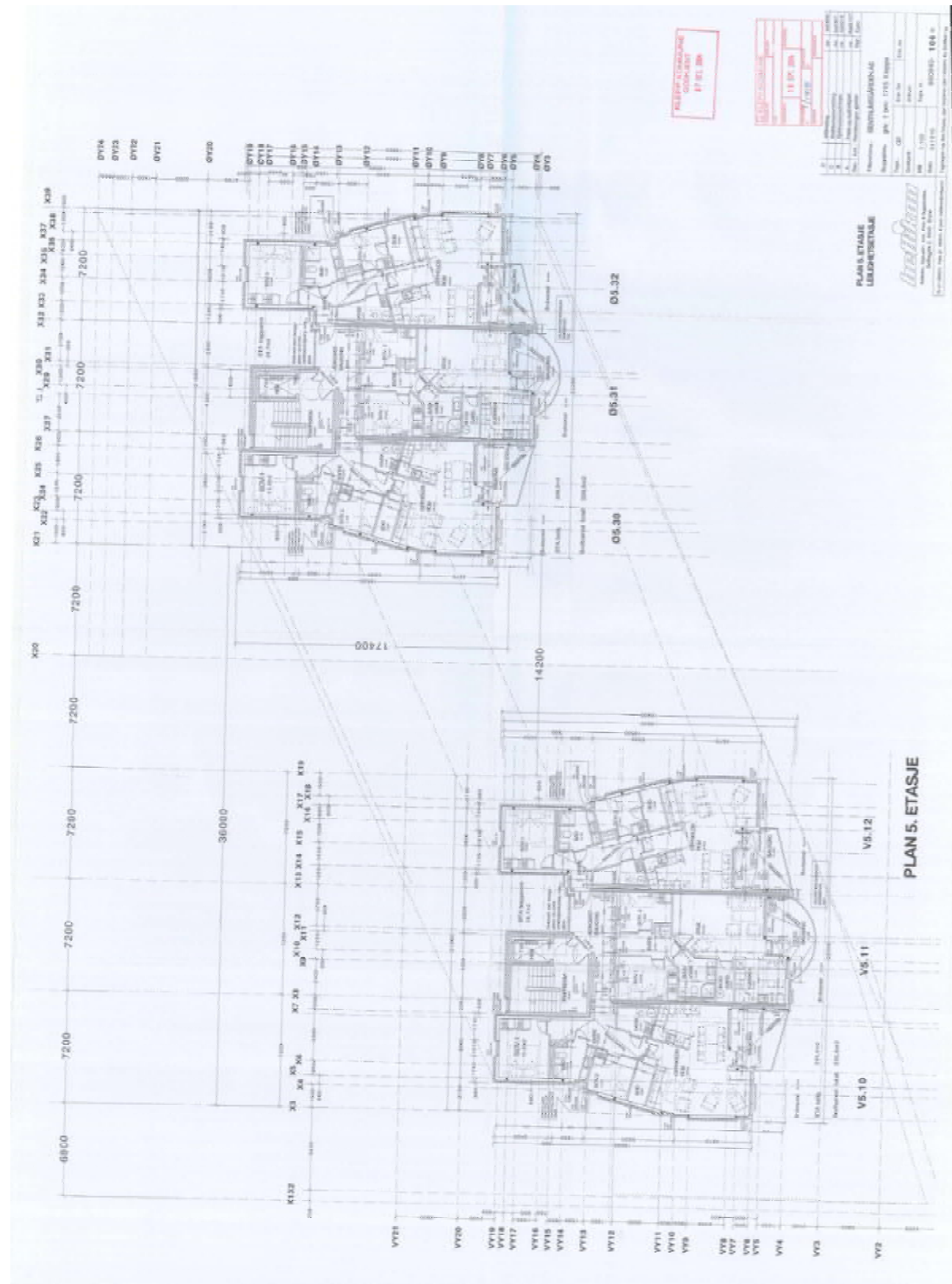


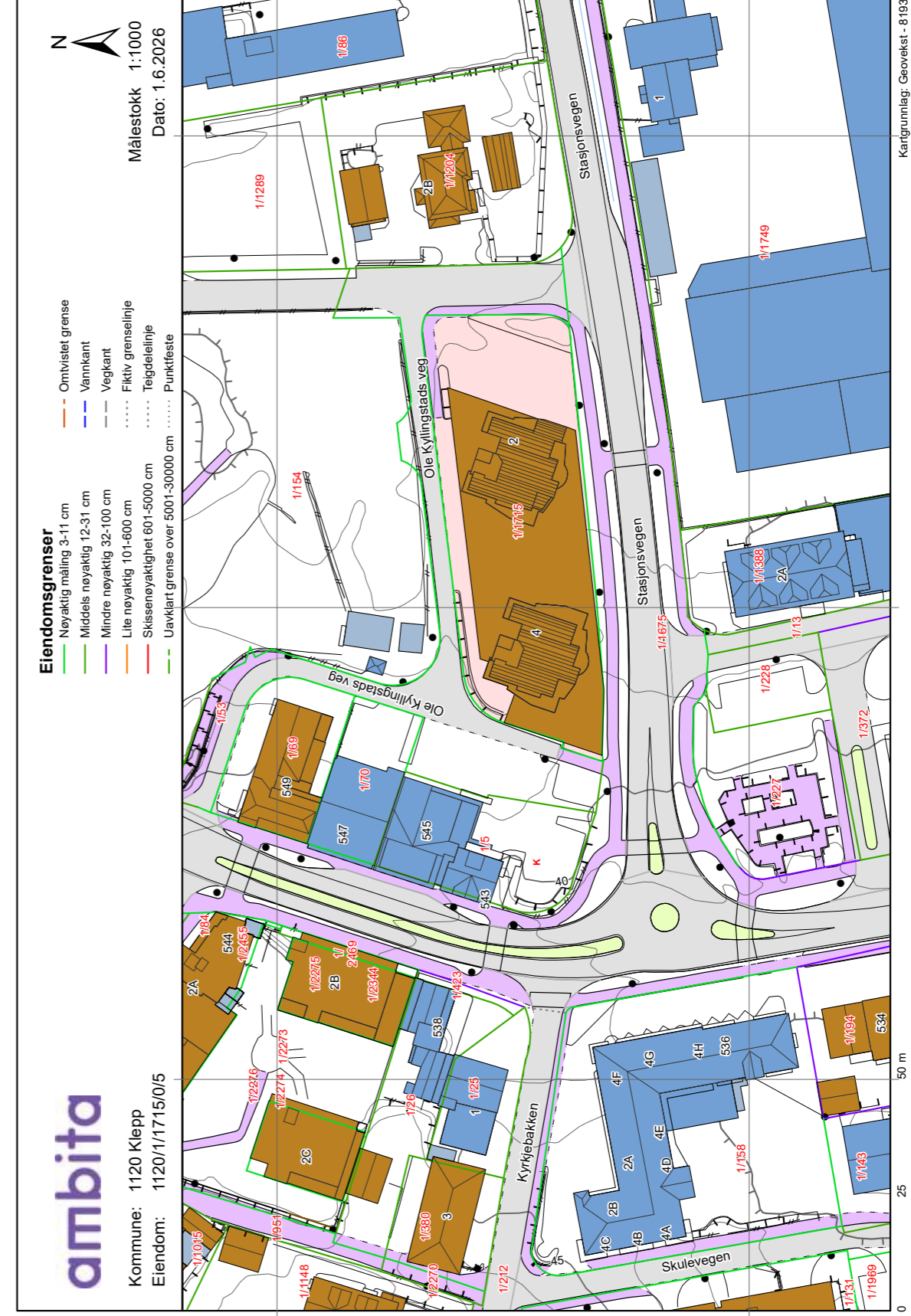
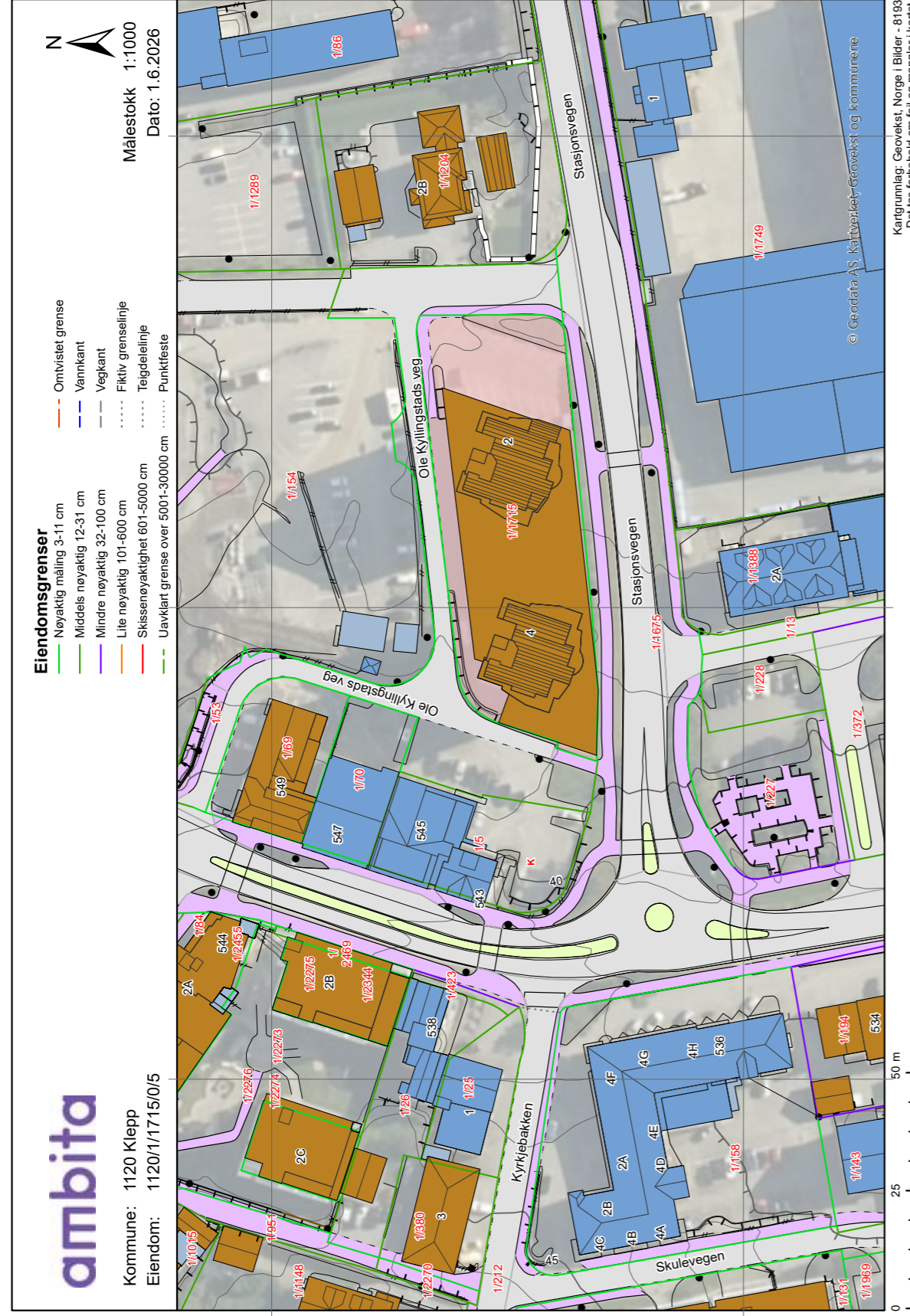










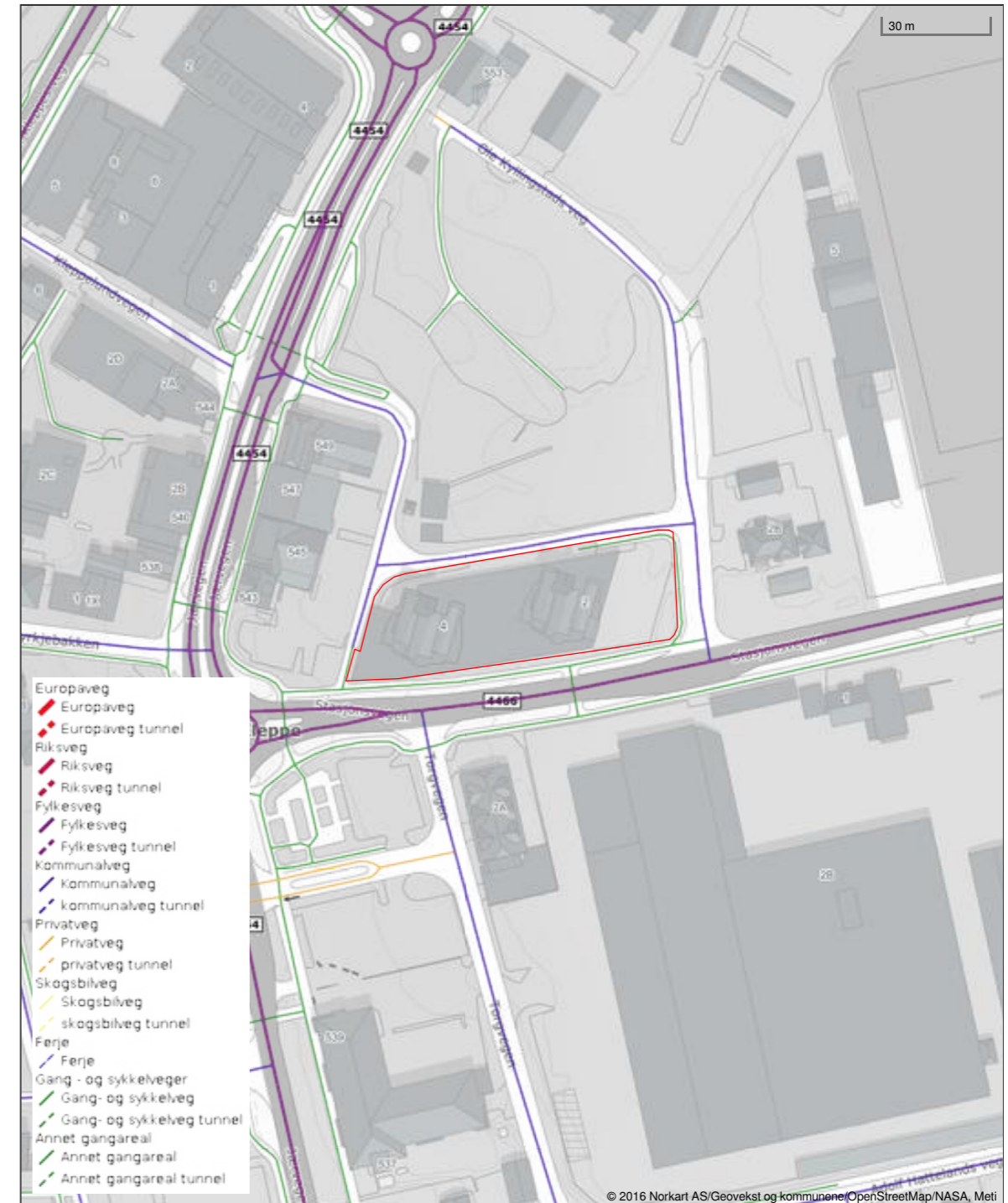


Utskriftsdato: 01.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1715//



- Tegnforklaring**
- Adresspunkt
  - ▲ Kulturminne - punkt
  - ▲ Naturvernområde - punkt
  - ▨ Kulturminne - flate
  - ▨ Naturvernområde - flate
  - ▭ Bygningstyper
  - ▭ Tilakstyper
  - Eiendomsgrenser**
  - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Sikkerhetsfaktisk eller usik, 500-9999 cm
  - Stolpe
  - Anlegg
  - Vegflate
  - SB
  - Traktorveg
  - Bekkkanalgrutt
  - Heydekurver**
  - 5 metersnivå
  - 25 metersnivå
  - Forsenkning/terning
  - Hjelpekurve
  - Dybdekurve
  - Vælg eiendom**
  - Bolig, uftus, landbruk
  - Fritids-/sesongbosted
  - Bygning, annen kjøtt type
  - Bygning uten mat/kokkeinformasjon
  - Parkeringsområde
  - VegskilteOpplysende
  - Trafikkløy
  - Vegkjørende
  - Vassfløter
  - Ere
  - Andre tiltak
  - Bygning/Tilak, endring
  - Bygning/Tilak, nybygg
  - Samferdsel/Tilak
  - Andre tilakstyper/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

Solavegen 1  
4351 Kleppe  
Tlf 51429800

Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1715	Festnr:		Seksjonsnr:	5
Adresse:	Ole Kyllingstads veg 4			Seljar:	Oddvar Haukelid - dødbo		

### Vatn og avløp

#### Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

#### Privat vatn og avløp

Godkjent utseppsløyve  Type anlegg:

Ikkje godkjent utseppsløyve

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 5 101,-. 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 2 623,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 2 478,-.

Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 94

### Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2025

2. termin 01.07. – 31.12.2025

1. termin 01.01. – 30.06.2026

**ambita**

### Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

#### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhets:** Gårdsnr 1, Bruksnr 1715, Seksjonsnr 5 **Kommune:** 1120 Klepp

**Adresse:**  
Veiadresse: Ole Kyllingstads veg 4, gatenr 5325 **Grunnkrets:** 203 Hattaland  
(fra bruksenhet) 4350 Kleppe **Valgkrets:** 1 Klepp  
**Kirkesogn:** 6030801 Klepp  
**Tettsted:** 4585 Kleppe/Verdalen

#### Eiendomsopplysninger

##### Matrikel:

**Type:** Best. eierseksjon **Tinglyst:** Ja **Reg.landbruksreg.:** Nei  
**Bruksnavn:** **Matrikelført:** Ja **Antall teiger:**  
**Etableringsdato:** 28.06.2005 **Har festegrund:** Nei **Formål:** Bolig  
**Areal:** **Skyld:** **Sameiebrøk:** 69/3 232  
**Arealkilde:** **Areal felles tomt:** 2 677,8 kvm  
**Arealmerknad:**

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
3735	03 - Fylkesmann	Smiegården, Klepp	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3735">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3735</a>	

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.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 28.06.2005	Avgiver	1120/1/1715	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1120/1/1715/0/5	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ole Kyllingstads veg 4	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.12.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 373,0	Igangset.till.:	15.01.2005
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	07.09.2009
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 373,0	Midl. brukstil.:	19.01.2006
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	19154009			Antall etasjer:	8

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	3		272,0		272,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1715, Seksjonsnummer 5 i 1120 KLEPP kommune

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1715, Seksjonsnummer 5 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>		<b>Hjelpelinjer</b>		<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	-- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 01.06.2026 14:45 – Sist oppdatert 01.06.2026 14:45  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>		<b>Hjelpelinjer</b>		<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	-- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 01.06.2026 14:45 – Sist oppdatert 01.06.2026 14:45  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1715, Seksjonsnummer 5 i 1120 KLEPP kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 2 677,80m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 838,13	305 259,69	22,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 519 835,89	305 237,21	36,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
3	6 519 832,28	305 200,94	18,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 519 830,84	305 182,22	13,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
5	6 519 831,16	305 168,90	1,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
6	6 519 830,89	305 167,37	9,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 519 839,71	305 170,16	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 839,25	305 171,59	13,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 519 852,11	305 175,66	13,71m	Terrengmålt	10	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 519 860,41	305 185,64	72,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 519 869,23	305 257,54	4,55m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 519 868,50	305 261,97	25,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 519 842,81	305 262,11	5,40m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> 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.



**Klepp kommune**

**Adresse:** Postboks 25, 4358 Kleppe

**Telefon:** 51 42 98 00

Utskriftsdato: 01.06.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1715	Festenr.		Seksjonsnr.	5
<b>Adresse</b>	Ole Kyllingstads veg 4, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001	
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 650 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320
	<b>KPFare</b>	Flomfare
	<b>Delareal</b>	2 678 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b>	2 678 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H190
	<b>KPSikring</b>	Andre sikringssoner

## Reguleringsplaner

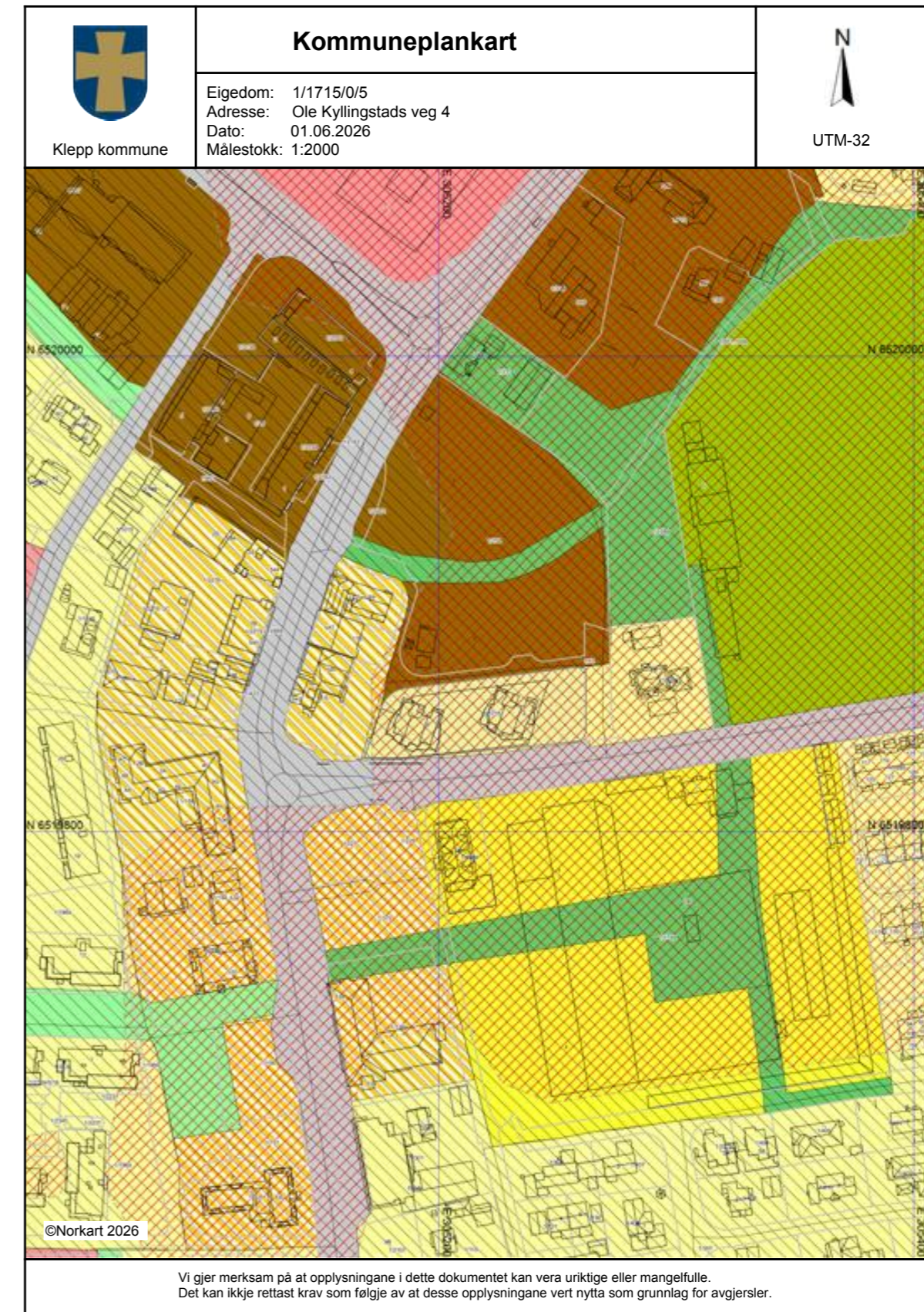
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1410								
<b>Navn</b>	Sentrumsgården gnr.1 bnr.1715								
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan								
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan								
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2001								
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1164/1_41.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1164/1_41.pdf</a>								
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 598 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Bolig/Forretning</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>79 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	2 598 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Bolig/Forretning	<b>Delareal</b>	79 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei
<b>Delareal</b>	2 598 m <sup>2</sup>								
<b>Formål</b>	Bolig/Forretning								
<b>Delareal</b>	79 m <sup>2</sup>								
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei								

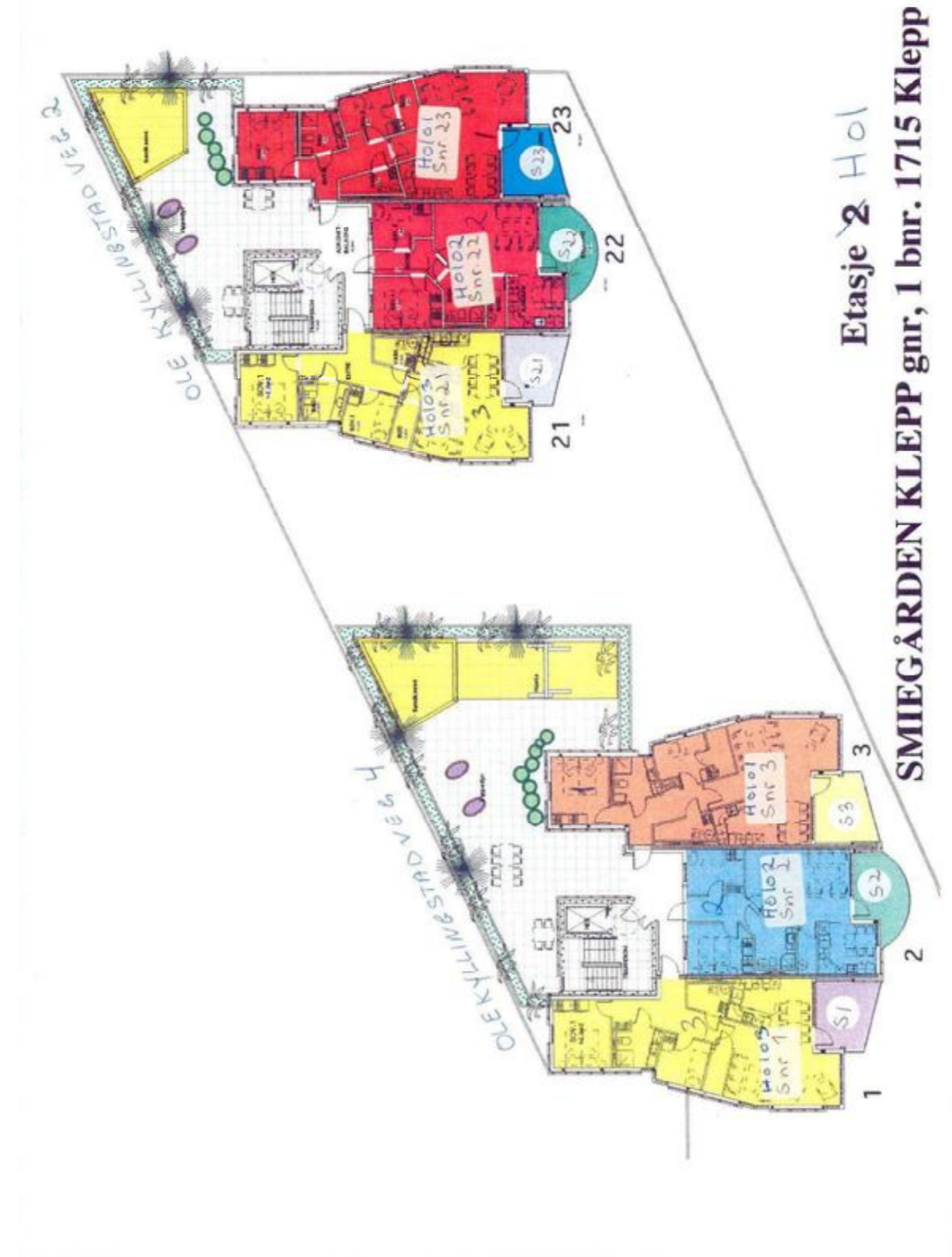
Side 2 av 2



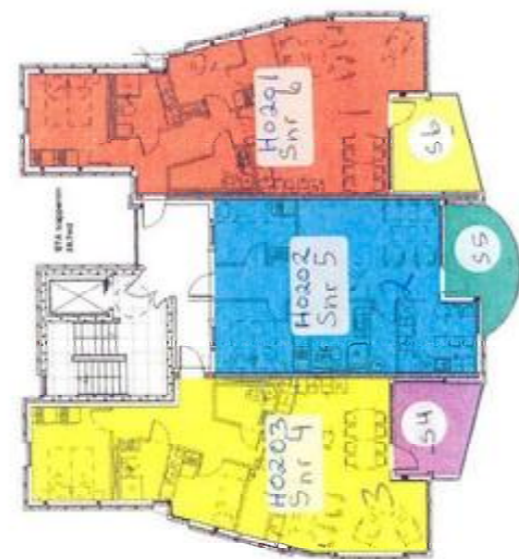
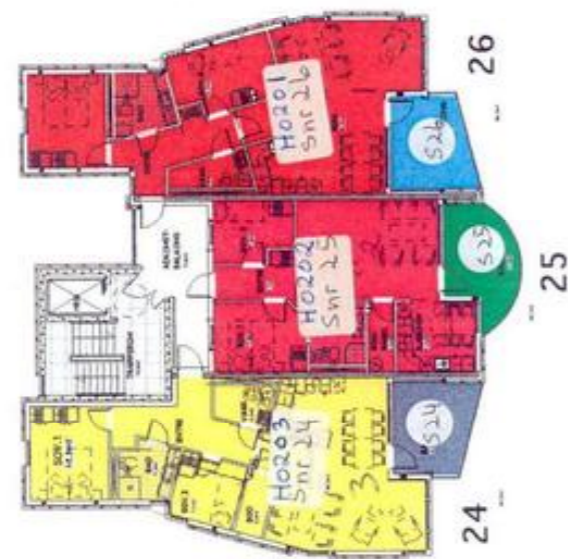
Tegnforklaring	
<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</b>	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Blokkbuseiend
	Område for forretninger
	Område for industri/lager
	Anna byggeområde
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)</b>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gateiend
	Torg
	Anna trafikkområde (på land)
<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)</b>	
	Friområde
	Park
	Anlegg for lek
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)</b>	
	Område for steinbrot og masseuttak
	Andre område for vesentlige terrengingrep
<b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)</b>	
	Felles parkeringsplass
<b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)</b>	
	Bustad/Forretning
	Bustad/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentleg
<b>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5)</b>	
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Forretningar
	Renovasjonsanlegg
	Bustad/forretning
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/tenesteyting
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)</b>	
	Veg
	Køyreveg
	Fortau
	Gateiend
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringshus/-anlegg
<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)</b>	
	Park
	Overvannstak
<b>Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12-6)</b>	
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmåte
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</b>	
	Sikringsonegrense
	Angittomsyngense
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrense
	Planlagt buseiend
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Tunnel
<b>Målelinje/avstandslinje</b>	
	Avkjørsel
	Innkjørsel
	Utkjørsel
	Tunnelopning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift breidde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



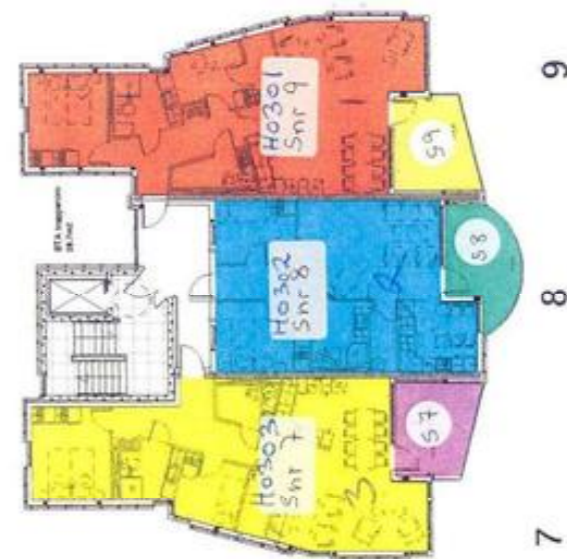
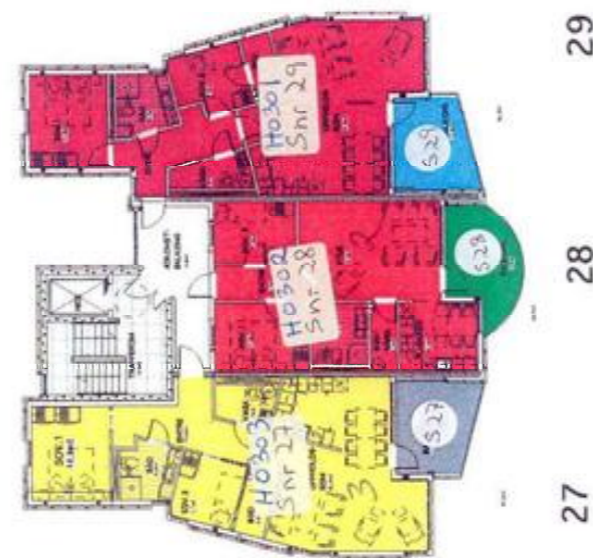
Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Sentrumsformål - framtidig
	Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
	Ideettsanlegg - noverande
	Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.</i>	
	Køyreveg - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i>	
	Turdrag - noverande
	Turdrag - framtidig
	Friområde - framtidig
	Park - noverande
	Park - framtidig
<i>Kommuneplan - Ormsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringsoner
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Markagrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
	Tilkomsveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Påskrift områdenamn



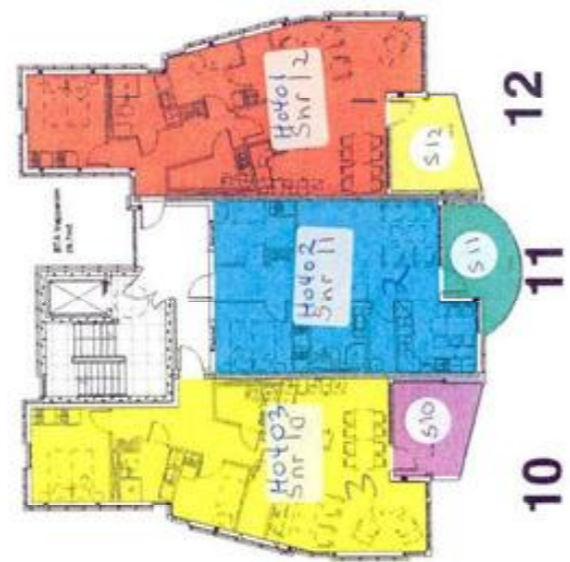
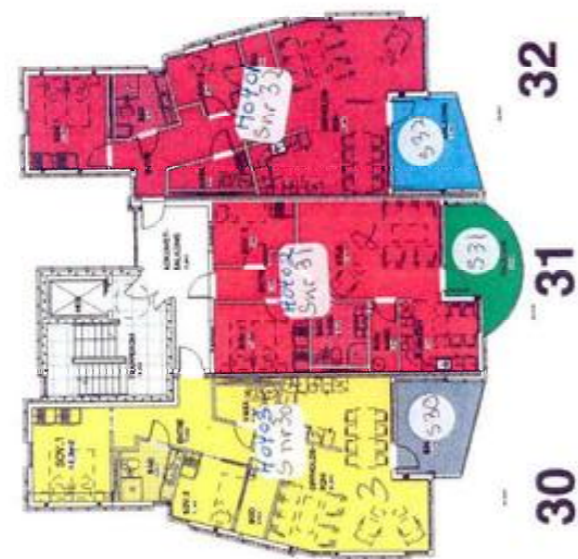
Etasje 2 Hol  
SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp



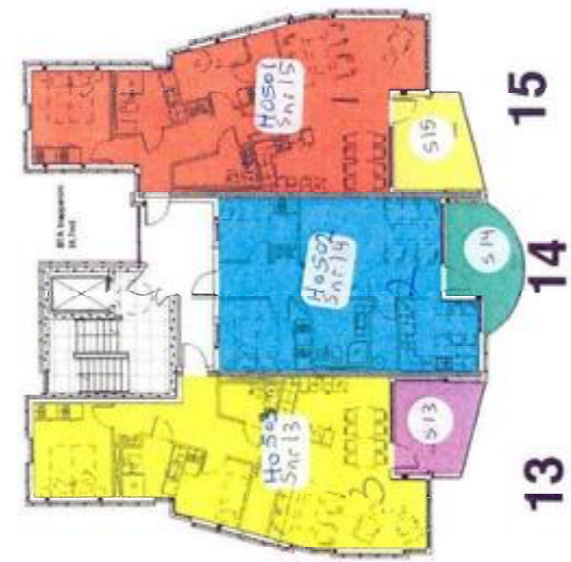
**Etasje 3** Ho2  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**



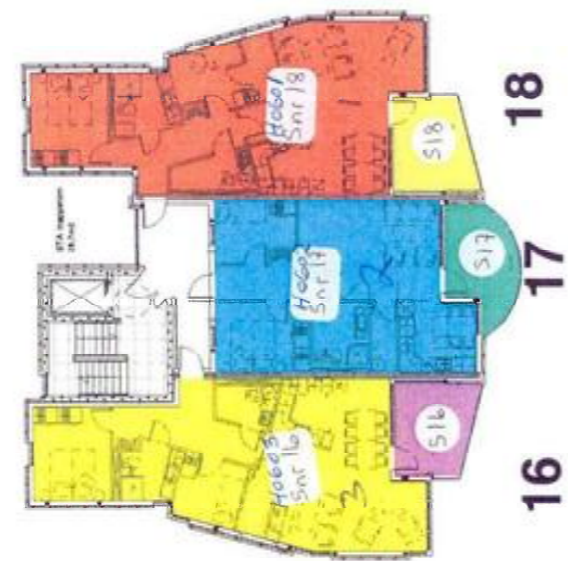
**Etasje 4** Ho3  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**



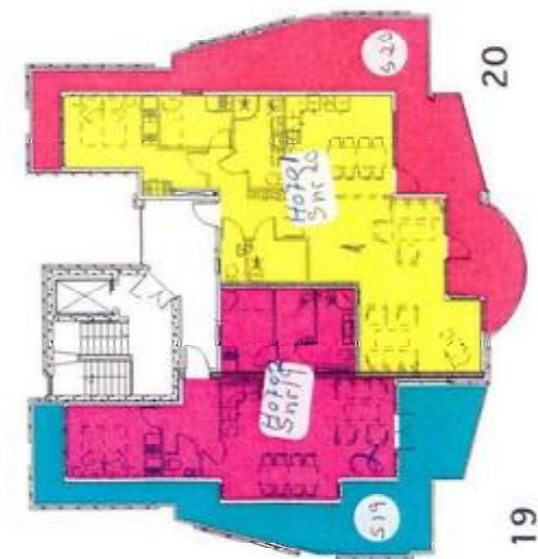
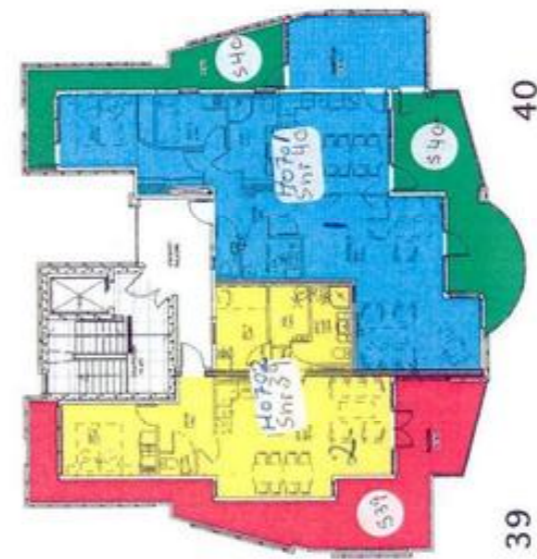
Etasje 5 *Hø4*  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**



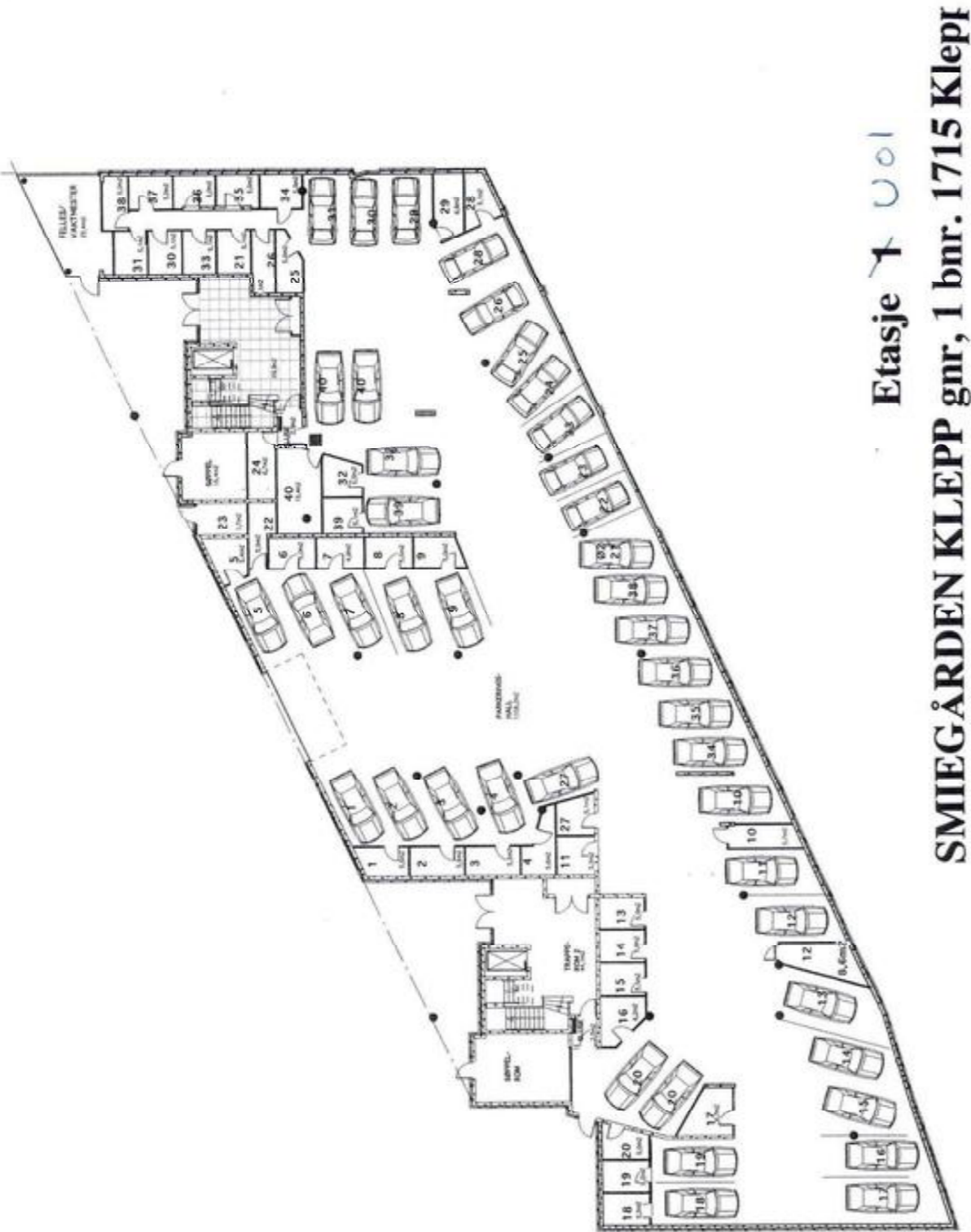
Etasje 6 *Hø5*  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**



**Etasje 7** *Høst*  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**



**Etasje 8** *Høst*  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**



Etasje 1 UOI  
SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44  
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 14:42

Side 1 av 12

Returneres etter tinglysing til  
*Eiendomsdeleger / P.b. 334 4349 BRYNE*

**TINGLYST**  
03 AUG. 2005  
JÆREN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 6806

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunen	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1120	KLEPP	1	1715

2. Hjemmelshaver(e)		
Fedsetelnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
981932188	Sentrumsgården Klepp AS	

Doknr: 6800 Tinglyst: 03.08.2005 Emb. 044  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	
1	B	84	B	13	B	84	B	25	B	69	B	37	B	69	B	49
2	B	69	B	14	B	69	B	26	B	86	B	38	B	86	B	50
3	B	86	B	15	B	86	B	27	B	84	B	39	B	74	B	51
4	B	84	B	16	B	84	B	28	B	69	B	40	B	116	B	52
5	B	69	B	17	B	69	B	29	B	86	B	41				53
6	B	86	B	18	B	86	B	30	B	84	B	42				54
7	B	84	B	19	B	74	B	31	B	69	B	43				55
8	B	69	B	20	B	100	B	32	B	86	B	44				56
9	B	86	B	21	B	84	B	33	B	84	B	45				57
10	B	84	B	22	B	69	B	34	B	69	B	46				58
11	B	69	B	23	B	86	B	35	B	86	B	47				59
12	B	86	B	24	B	84	B	36	B	84	B	48				60
Sum tellere:								3232	= nevner:		3232					

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
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.

Nr 703034 På : Sem & Stenersen Prokom AS.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44  
Attestingstidspunkt 2026-06-01 14:42

Side 2 av 12

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt 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 m v**

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 Forås 23/6-05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Eirik Oyvind Olav Brakeland</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
-----------------------------	--	---



Attestert kopi av dok.nr. 2005/6800/44  
Attestingstidspunkt 2026-06-01 14:42

Side 3 av 12

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

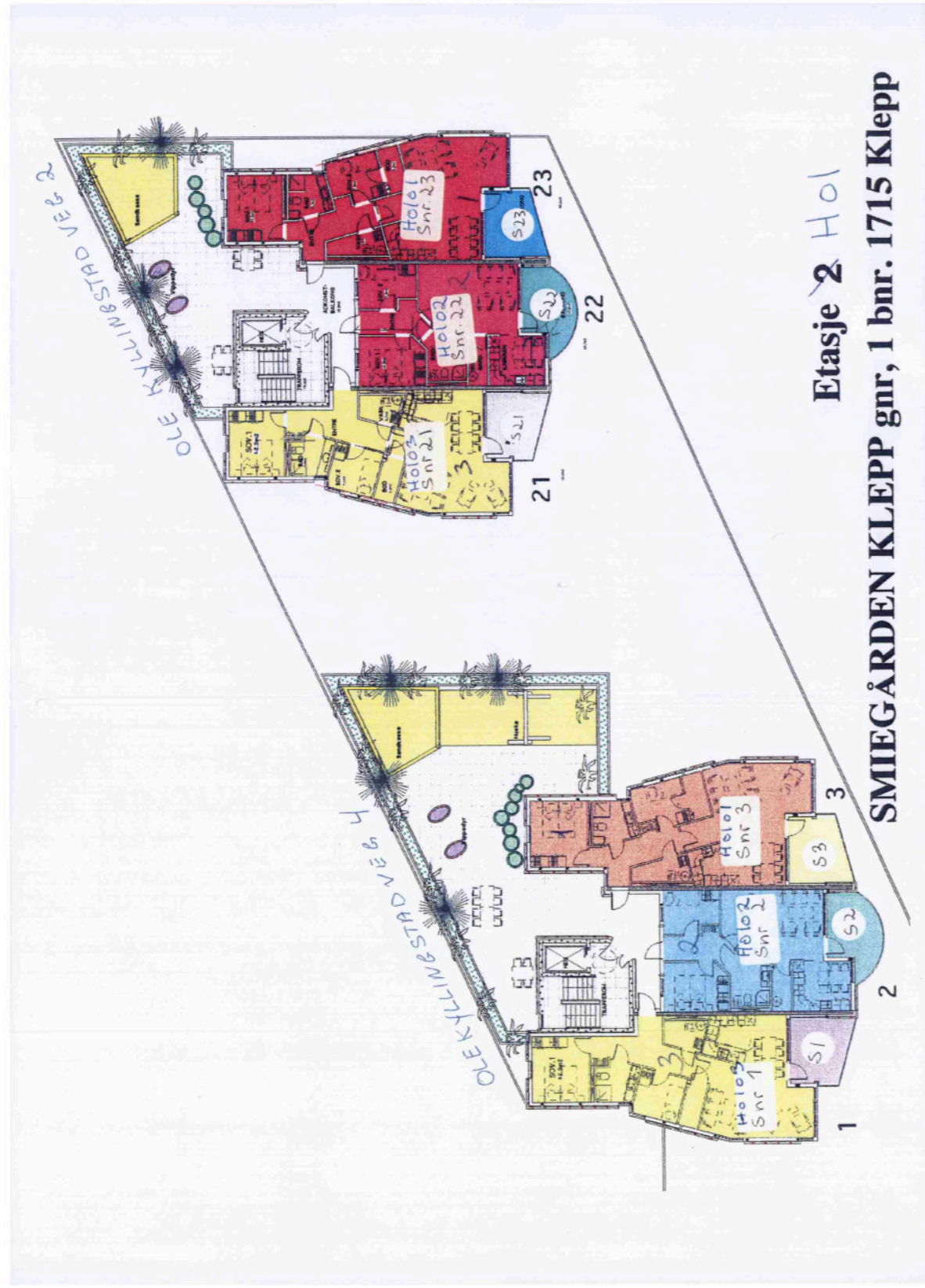
Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

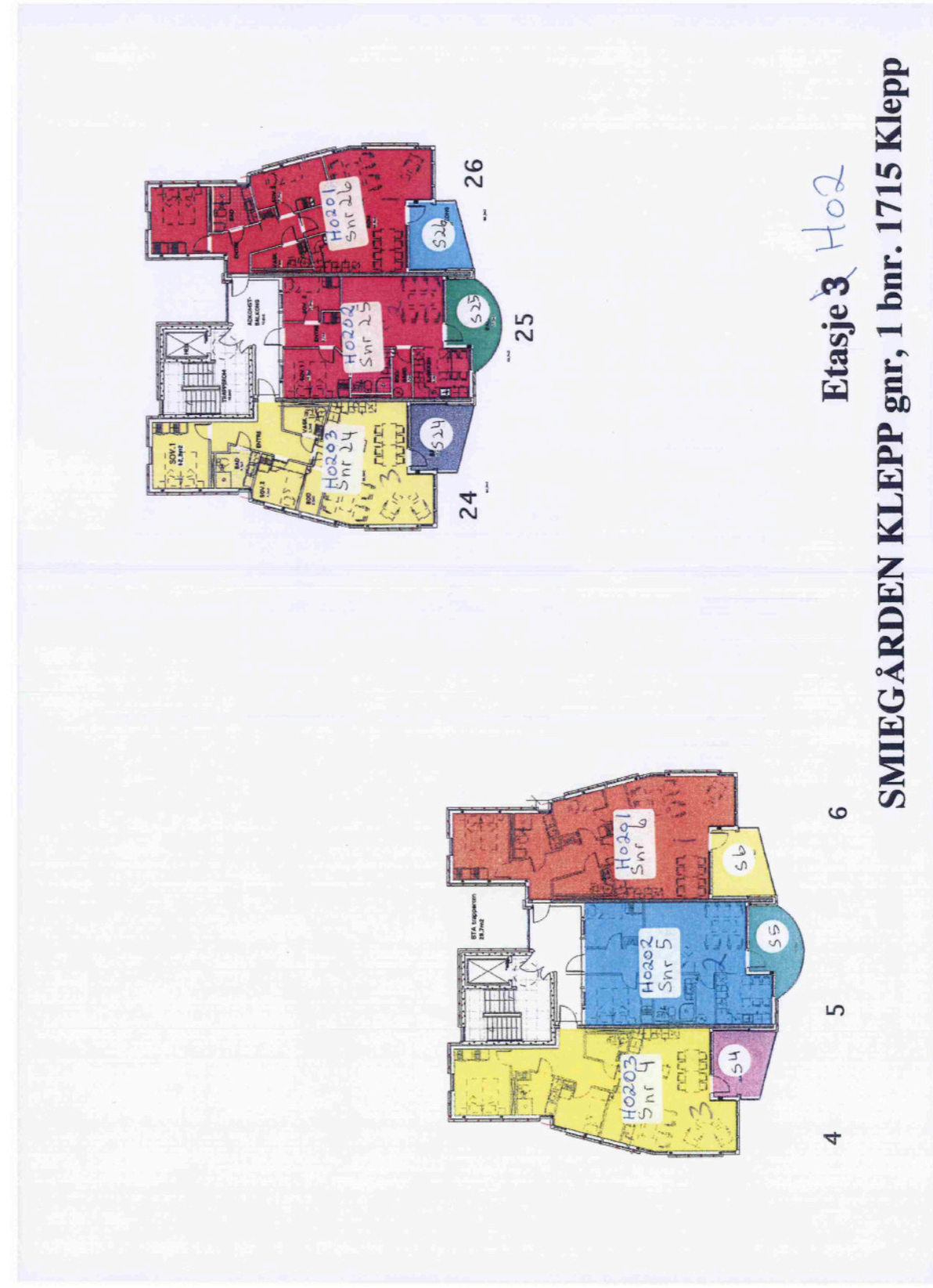
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
1	1715				kommune
Dato		Stempel og underskrift			
28/06-2005		Klepp kommune Lokal utvikling Postboks 25 4358 KLEPPE <i>Klepp</i>			

**Noter:**

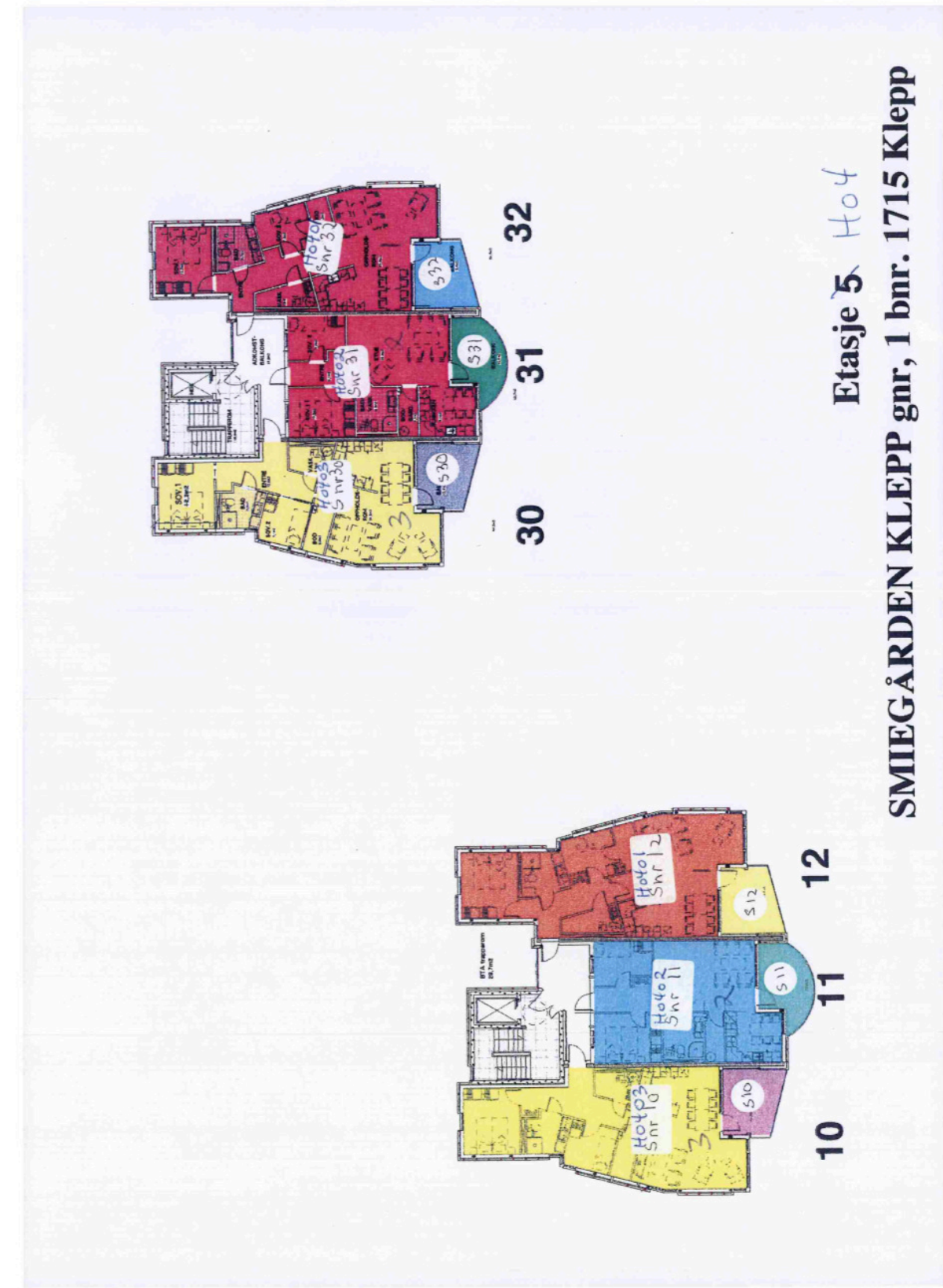
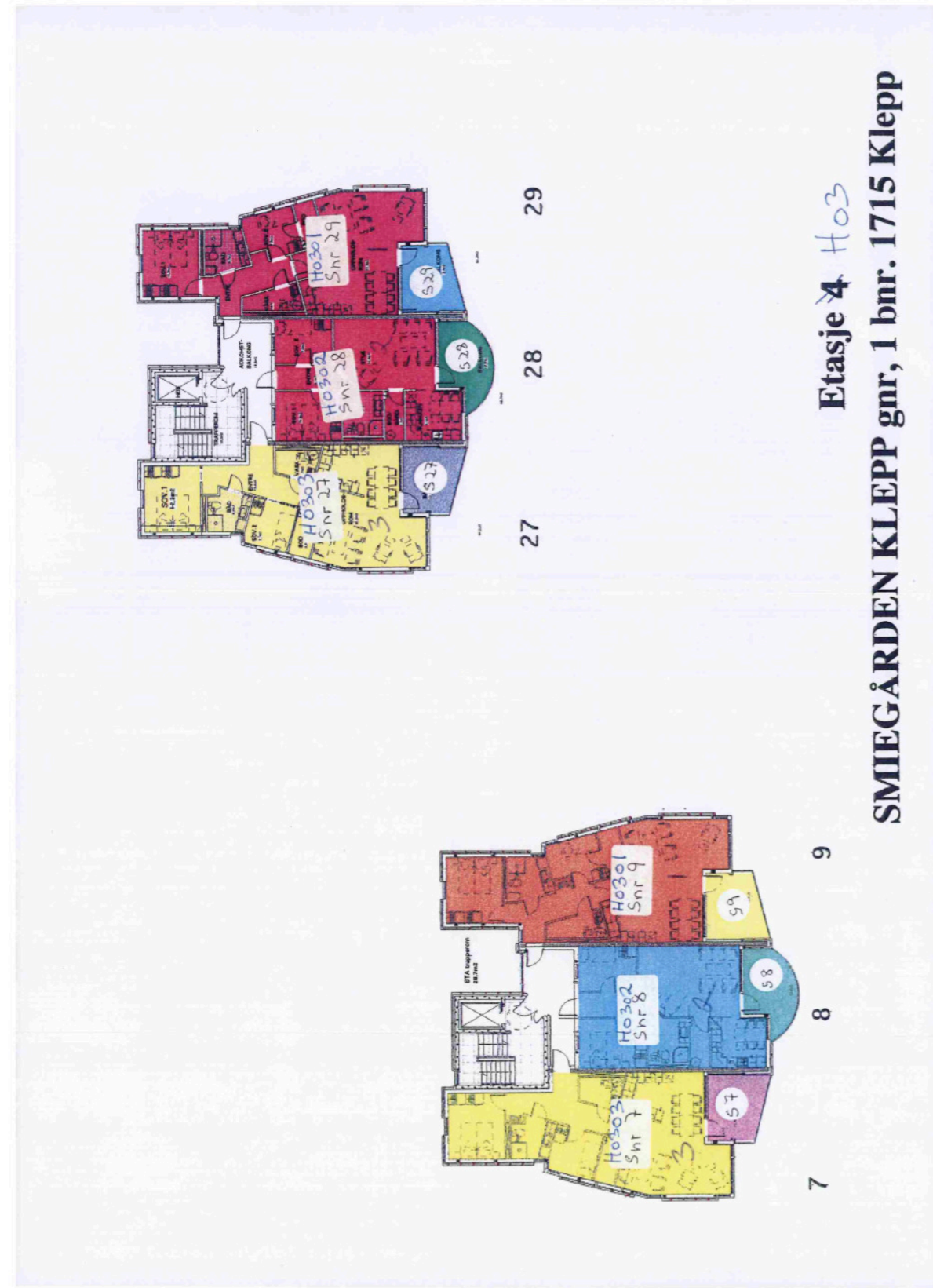
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 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 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 sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

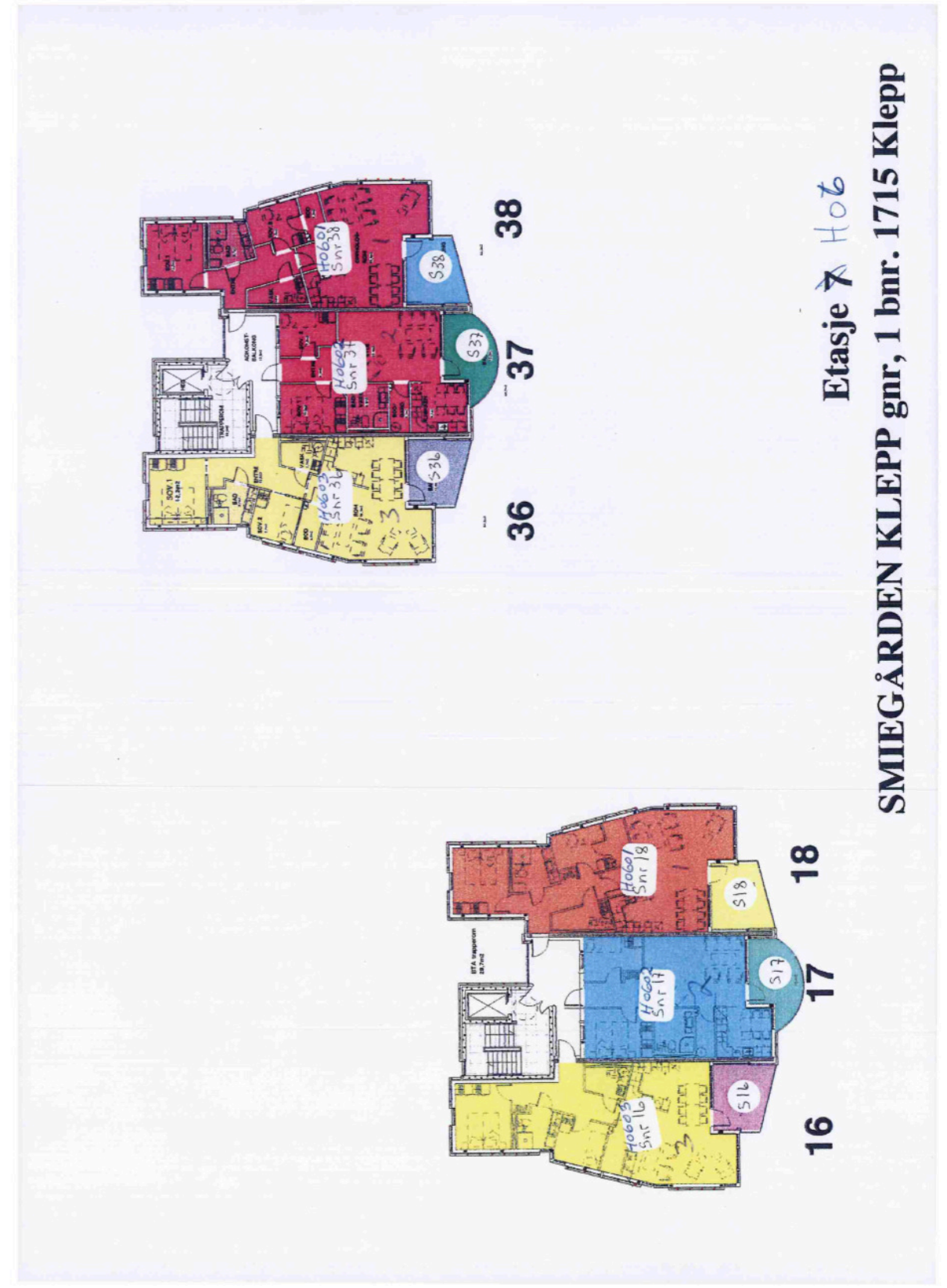
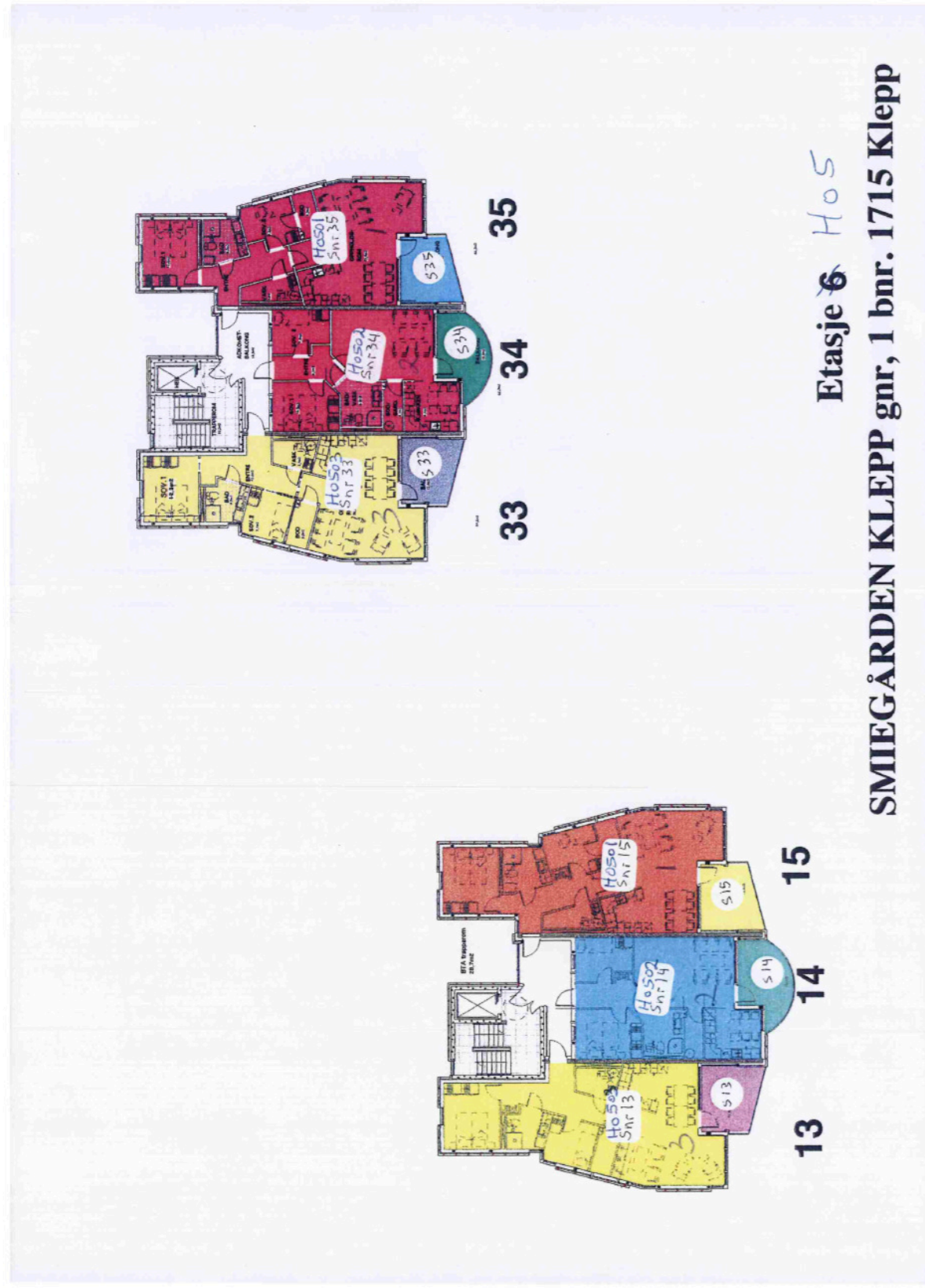


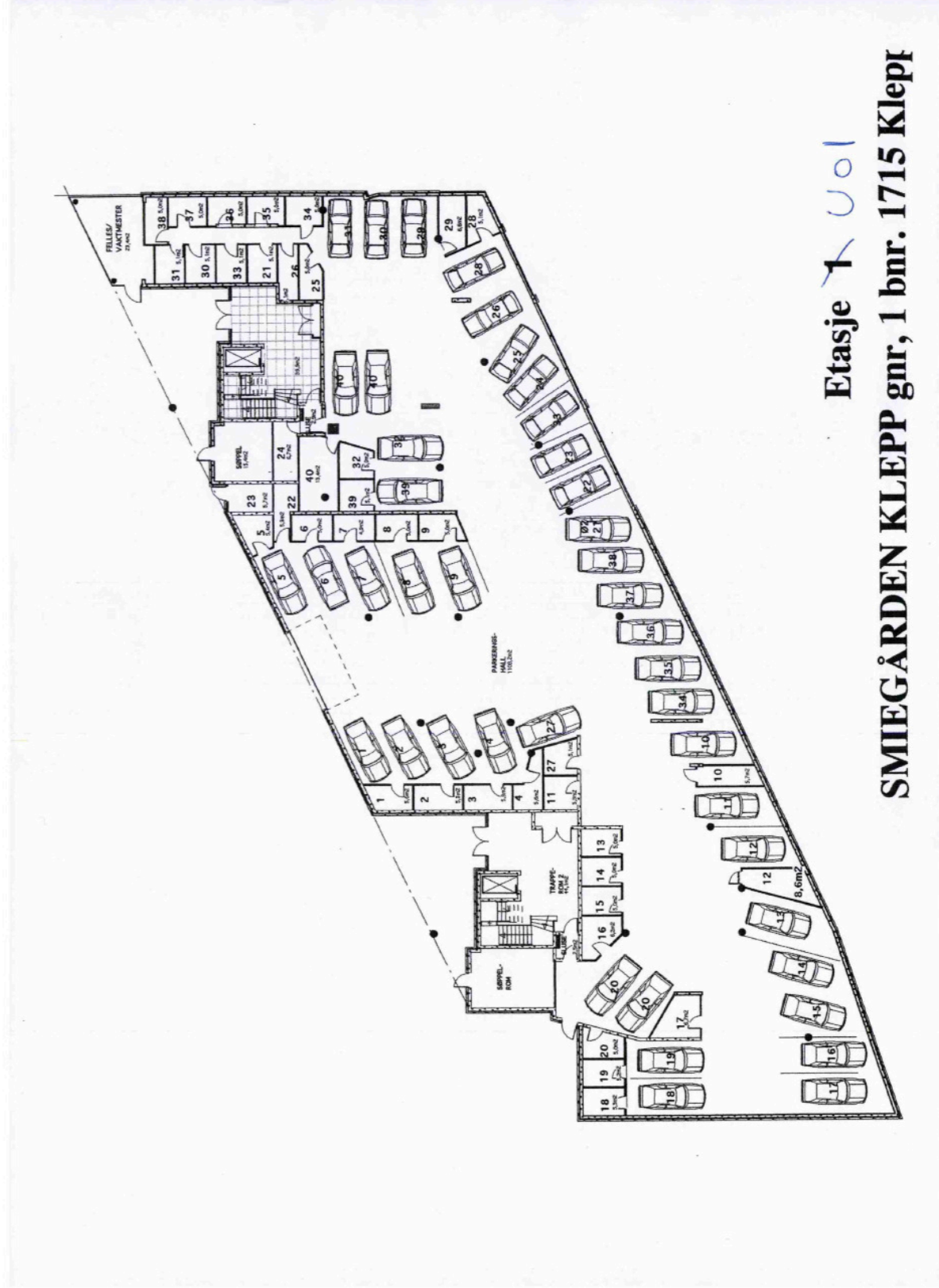
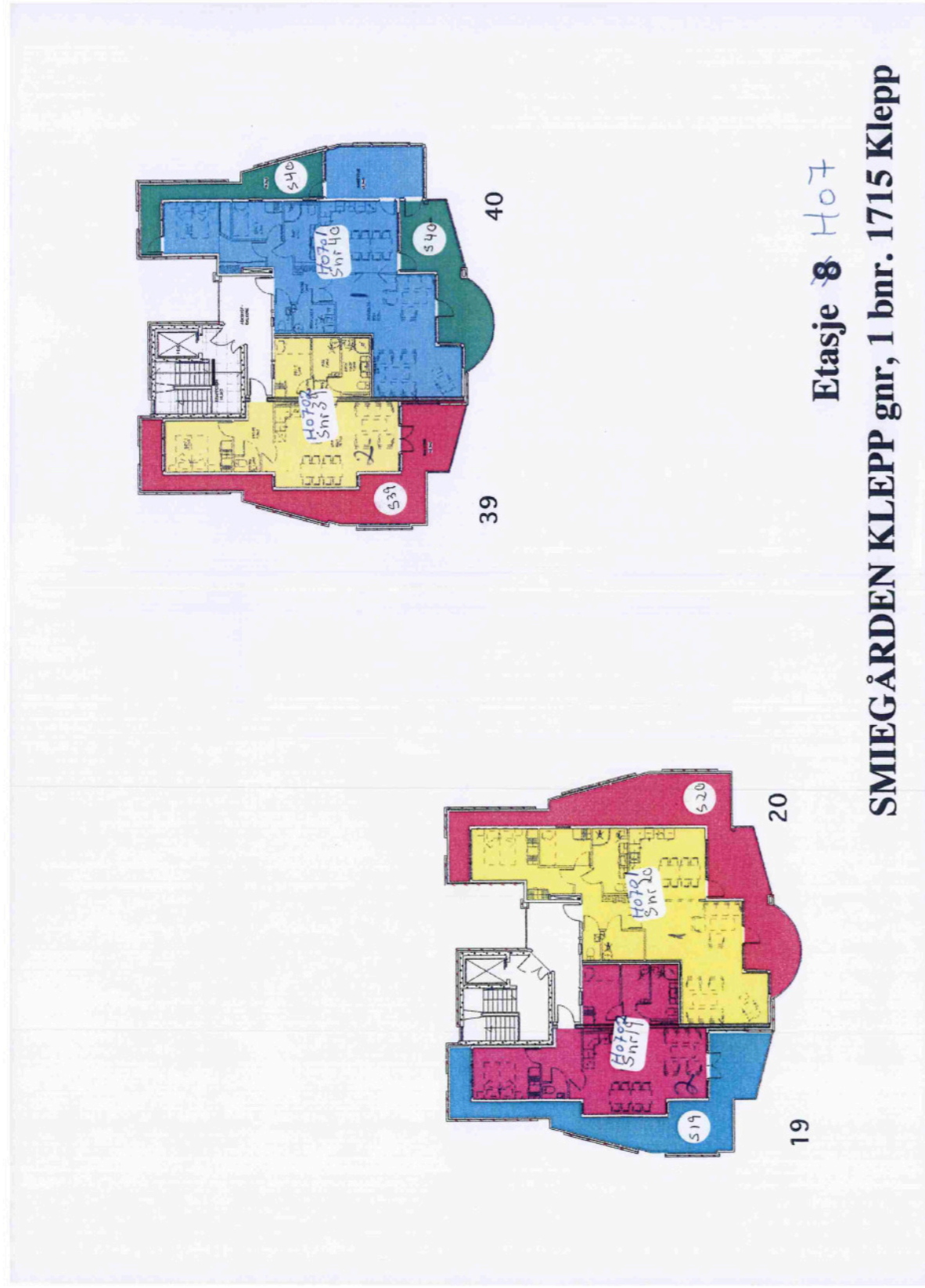
**Etasje 2 Høi**  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**

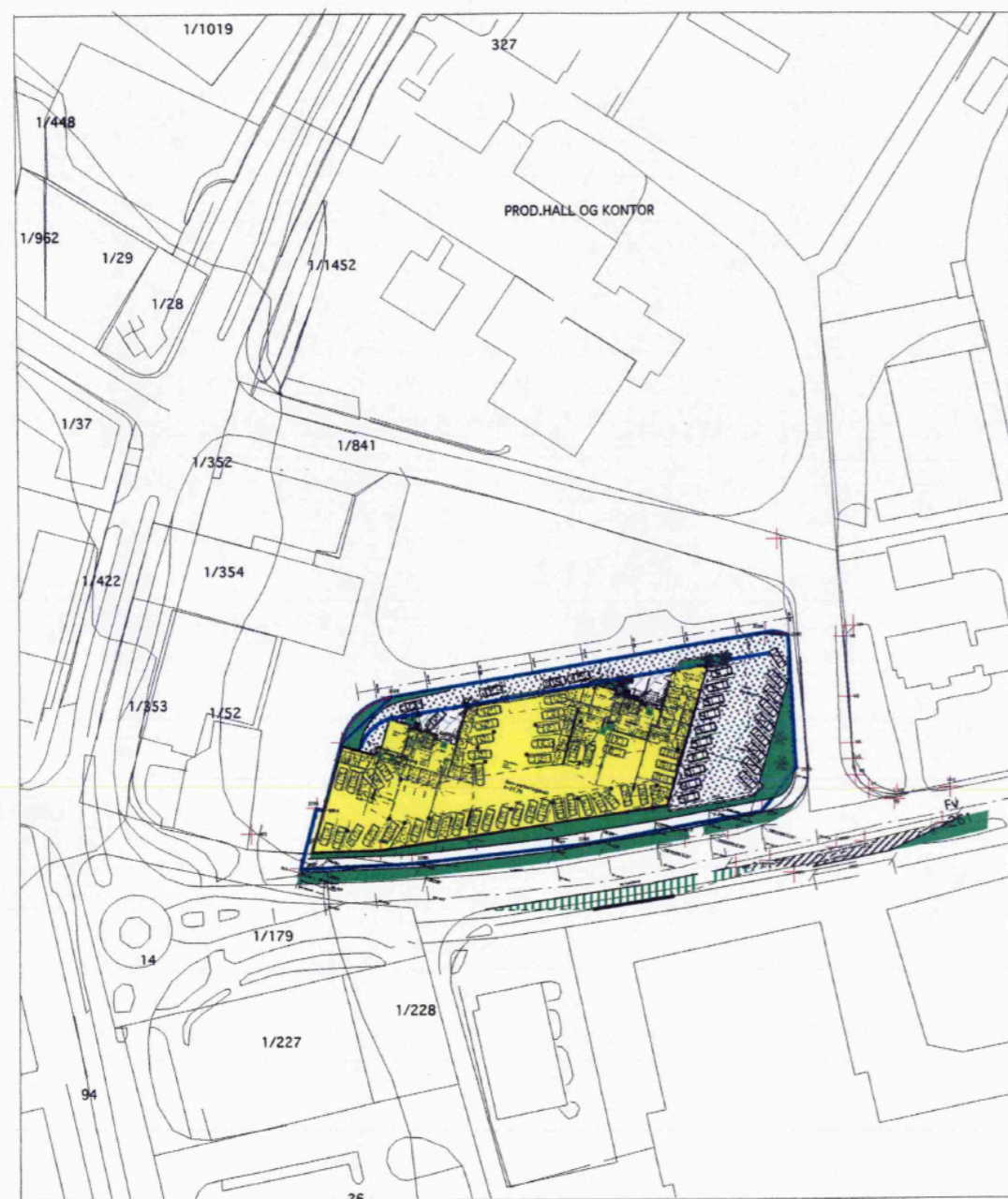


**Etasje 3 Høi**  
**SMIEGÅRDEN KLEPP gnr, 1 bnr. 1715 Klepp**









**SITUASJONSPLAN gnr. 1 bnr. 1715 KLEPP**  
**Smiegården**  
M 1:1000

TINGLYST

-2 SEPT. 2004

JÆREN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 7626

## ERKLÆRING

Doknr. 7626 Tinglyst 02.09.2004 Emb. 044  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sentrumsgården Klepp as      fnr.981 932 188

erklærer herved at følgende heftelse skal tinglyses på vår eiendom

Gnr. 1 bnr. 1715 i Klepp.

På denne eiendommen befinner det seg forurensede masser. Bygge- og gravearbeider på eiendommen kan ikke finne sted uten at forurensningsmyndigheten er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider. Ved fradeling av eiendom skal heftelsen følge med til fradelte eiendommer. Videre skal forurensningsmyndigheten varsles dersom faktisk bruk av eiendommen endres vesentlig. Denne heftelse kan bare slettes etter samtykke fra forurensningsmyndigheten som for tiden er Statens forurensningstilsyn.

Forus 2. september 2004

Sentrumsgården Klepp as

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har undertegnet dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

INGVALD AASE  
Statsaut. Eiendomsmegler  
MNEF

# 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 boligjakt 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 nrområdet

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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

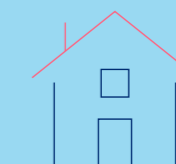
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 budforhøyelser 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:

Ole Kyllingstads veg 4, 4350 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 1715, snr. 5 i Sameiet Smiegården, oppdragsnr.: 1210260040  
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Kjersti Birkeland**

Fagansvarlig / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
977 75 784  
birkeland@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Jæren**

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