

PROAKTIV

Lettstelt bolig med garasje.

Barnevennlig beliggenhet i
Verdalen.



GULAKSKROKEN 4





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **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

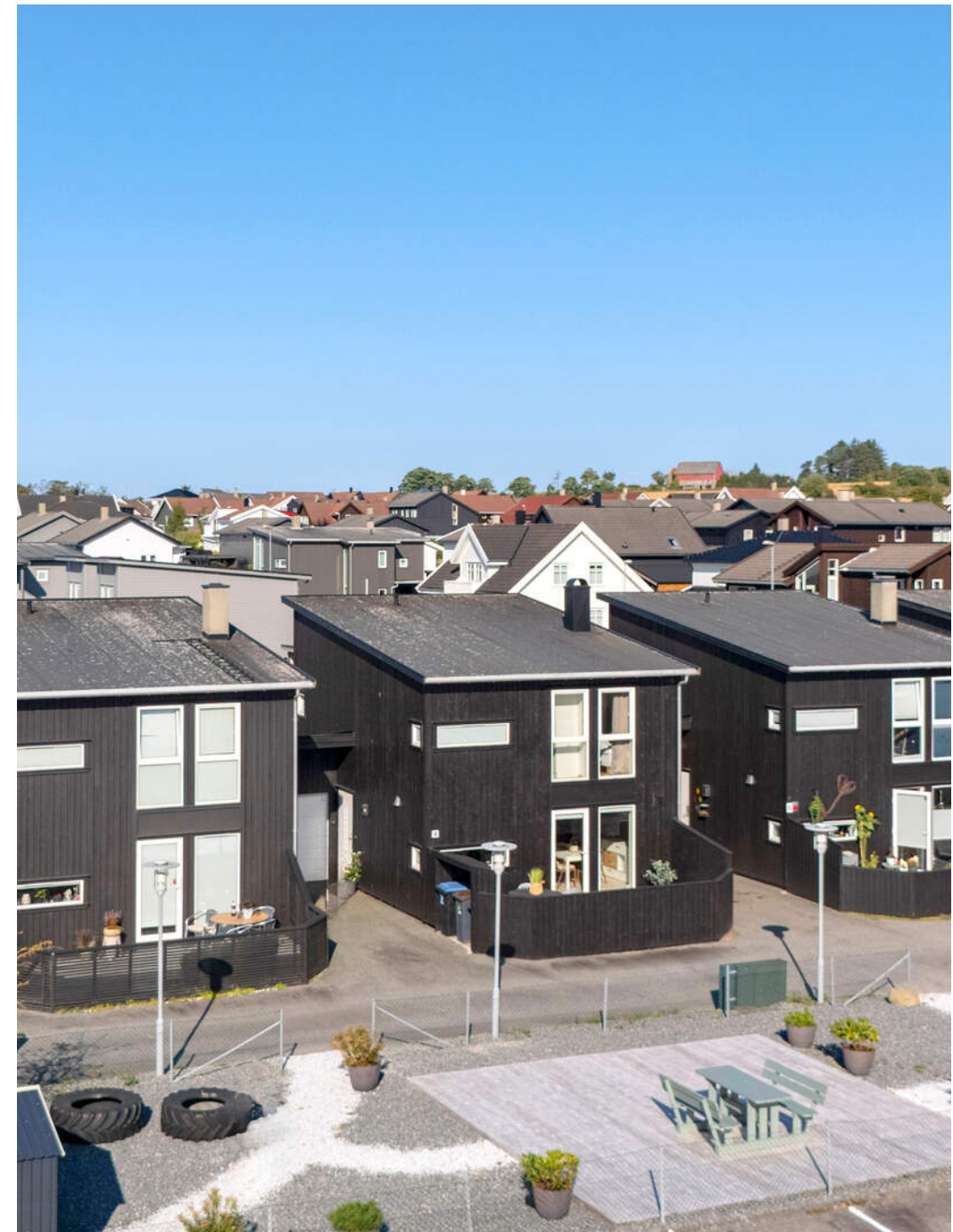
- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



VERDALEN

Familievennlig rekkehus med garasje og flott beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gulakskroken 4, 4351 KLEPPE

Prisantydning: 4.890.000,-

Omkostninger: 141.240,-

Totalpris: 5.031.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

BRA: 119 m²

BRA-i: 96 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 4291 m² felles eiet tom.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 1914, snr. 2 i
Sameiet Sørhellet Ks4

Kommunale avgifter: 11.867,-

Rom/soverom: 4/3

Felleskostnader pr. mnd.: 499,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgiftene
dekker forretningsfører honorar, drift og
vedlikehold og fiberaksess.

INNHold

2	4	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	128		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

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

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

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

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen

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

Lord Philip Chesterfield



«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!



VERDALEN

Kommune: Klepp / Område: Verdalen

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

Gulaskroken 4 ligger i et etablert boligområde i Verdalen, rett utenfor Kleppe sentrum i Klepp kommune. Området består hovedsakelig av konsentrert småhusbebyggelse og fremstår som et veletablert og familievennlig boområde.

Eiendommen har nærhet til barnehager, skoler og flere dagligvarebutikker. Sørhellet barnehage ligger i nærområdet, og det er kort vei til blant annet Kleppelunden skule, Bore skule og Bore ungdomsskule. Kleppe sentrum og Jærhagen kjøpesenter tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og andre nødvendige fasiliteter.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplasser innen kort gangavstand. Beliggenheten gir samtidig enkel adkomst til det overordnede veinettet og videre forbindelse mot Bryne, Sandnes og Stavanger. Området har også



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kløvervegen Linje X44, 59, 62	4 min  0.4 km
 Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min  7.3 km
 Stavanger Sola	22 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min  25.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	7 min  0.6 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	9 min  0.8 km

VARER/TJENESTER

 Jærhagen	10 min 
 Apotek 1 Lerka	10 min 

SPORT

 Kjøpmannsbrotet - Ballbinge Ballspill	2 min  0.2 km
 Jærhagen - Sandvolleballbane Sandvolleyball	11 min  1 km
 MOVA Klepp	8 min 
 Robust Trening Bryne	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kleppeloen parkering	8 min 
--	---



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



tilgang til gang- og sykkelforbindelser.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

SKOLER

Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	14 min  1 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	14 min  1.2 km
Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	18 min  1.6 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	19 min  1.7 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	19 min  1.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min  5.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min  7.2 km

BARNEHAGER

Sørhellet barnehage (1-6 år) 75 barn	3 min  0.2 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	4 min 
Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	11 min  0.9 km



VELKOMMEN TIL GULAKSKROKEN 4

Vi starter utendørs – boligen har uteplass på begge sider, noe som gir gode solforhold.

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

4 291 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med ringmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har pulttaksform, tekket med asfalt takbelegg. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i aluminium. Vindu og dører med isolerglass.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),

TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 16 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking
Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
Konsekvens/tiltak: Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.

Takkonstruksjon/Loft
Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.
Konsekvens/tiltak: Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist råteskader i kledningen over vindu på kjøkken. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm).





Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det registreres svelling og fuktrelaterte merker i enkelte vindusforinger. Det registreres værslitasje, krakelering og avskalling på utvendige vinduskarmen, samt avskalling på enkelte vindushåndtak. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Forholdet er tegn på fuktpåvirkning. Årsaken bør undersøkes nærmere, og skadde foringer utbedres ved behov. Slitasjen medfører redusert overflatebeskyttelse og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales rengjøring, nødvendig overflatebehandling og vedlikehold. Forholdet medfører redusert funksjon og kan gi økt slitasje. Vinduer bør justeres slik at normal funksjon oppnås.

Ytterdører

Det registreres vær- og overflateslitasje på utvendige dører.

Konsekvens/tiltak: Slitasjen kan over tid føre til redusert beskyttelse mot vær og fukt og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales vask, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold av dørene.

Terrasser og plattinger på terreng

Det registreres grønske på deler av terrassen, samt råteskader i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak: Grønske kan gjøre overflaten glatt og bidra til økt fuktbelastning. Råteskadede terrassebord har redusert styrke og levetid. Det anbefales rengjøring og vedlikehold av terrassen, samt utskiftning av råteskadede bord.

Overflater - gulv

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader og sprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak: Slitasje/skader på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

1. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker

fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Det er påvist riss / sprekker i flis og fuger i våtsonen. Konsekvens/tiltak: Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid. Riss og sprekker i flis kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av skadde fliser.

2. Etasje - Bad - Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100). Det er påvist sprekk i flis ved dør. Det registreres slitt/misfargede fuger i dusjsonen. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Utskiftning av flis kan gjøres ved behov.

2. Etasje - Bad - Vannnett sjikt, membran og sluk

Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstillende ikke anbefalt løsning for våtrom. Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

Innvendige vannledninger

Hovedstoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.

Ventilasjon

Det er registrert rust inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon. Konsekvens/tiltak: Fukt og rustdannelse i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling. Anbefaler nærmere kontroll av ventilasjonstekniker.

Vannbåren varme

Det registreres avrenningsmerker fra rør/tilkobling ved varmeanlegget. Konsekvens/tiltak: Avrenningsmerkene kan være tegn på tidligere eller pågående utetthet. Rør og tilkoblinger bør kontrolleres nærmere av fagperson for å avklare årsaken og eventuelt behov for utbedring.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Helse, miljø og sikkerhet: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

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



**BESKRIVELSE AV TOMT**

På fremsiden av boligen finner man morgensol og på baksiden er det gode solforhold om ettermiddag/kveld. Det er et lettstelt og pent uteområde, samt asfaltert gårdsrom. Totalt tomteareal for sameiet er 4291 kvm. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring/sameievedtekter.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Eier overtok boligen i 2013 og har selv bebodd eiendommen frem til januar 2026. Deretter har boligen vært utleid.

Det ble utført arbeider på tak og fasade i 2018. I den forbindelse ble det avdekket at pipehatten var feilmontert av tidligere eier. Forholdet ble utbedret av faglært firma.

Det har tidligere vært forekomst av mus i boligen. Nødvendige tiltak ble gjennomført, og eier opplyser at det ikke har vært problemer etter utbedringen.

For øvrig er det ingen kjente forhold eller planer som påvirker felleskostnader eller fellesgjeld, og det er heller ikke kjent konflikter i sameiet/borettslaget.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- 1. etasje: Entré, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken og kott
- 2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og walk-in closet/bod

Garasje med bod.

Areal

Garasje:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

Rekkehus:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

2. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 37 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.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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 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

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Standard

- Litt om boligen:
- Arealeffektiv og innholdsrik bolig som går over to etasjer.
 - Barnevennlig og rolig boligområde.
 - Pent opparbeidet uteområde.
 - Terrasse på begge sider av boligen gir gode solforhold.
 - 3 soverom samlet i samme etasje.
 - Eget vaskerom og gjestetoalett
 - Garasje med bod.
 - Bolig har blitt utvendig malt i 2026.
 - Nydelige turmuligheter i Kleppeloen.
 - Gangavstand til Jærhagen.





LYS OG FIN STUE

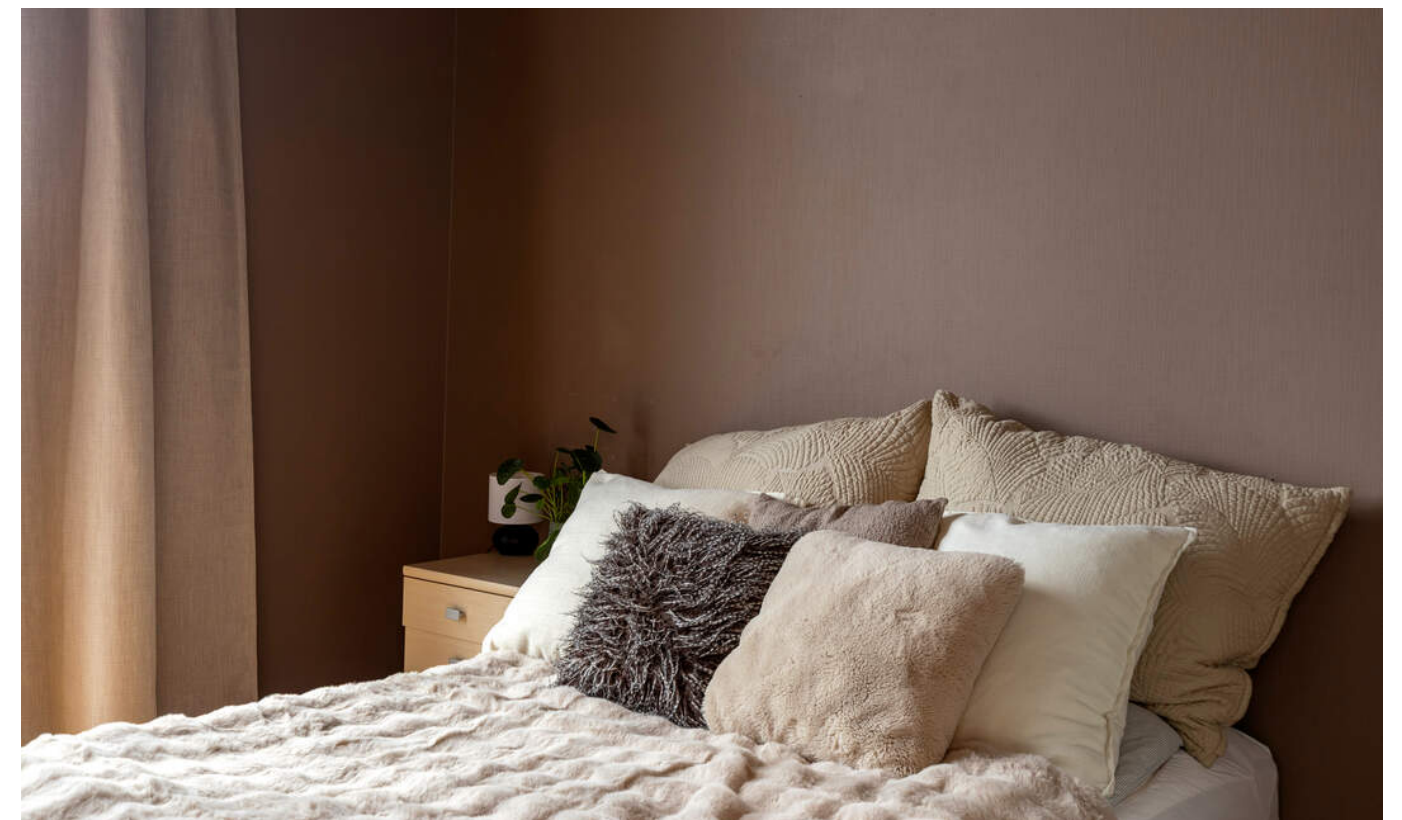








SOVEROM





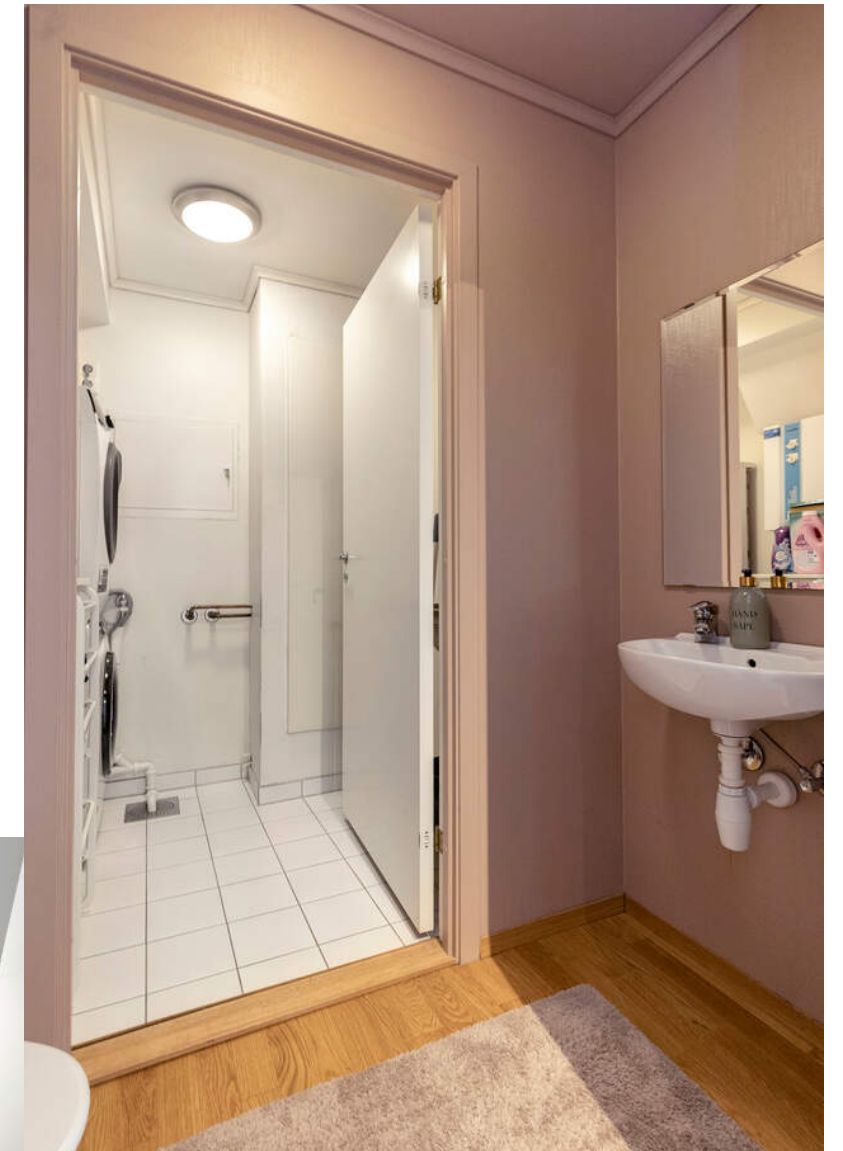
TOTALT TRE SOVEROM



BAD

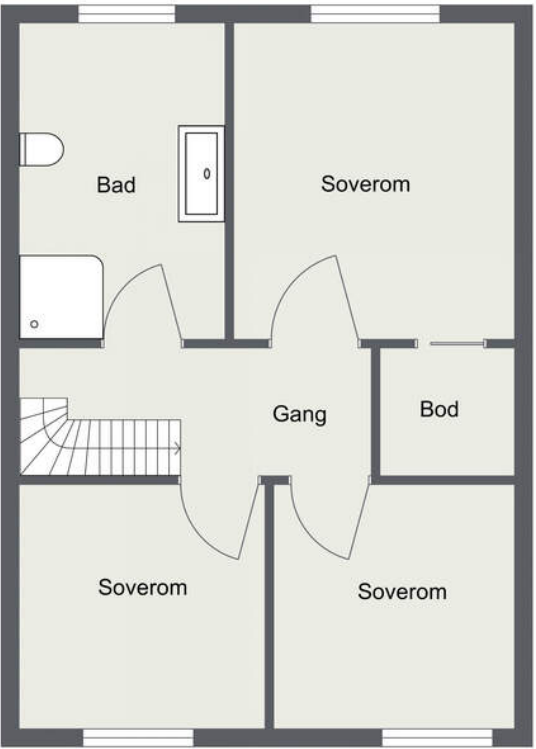
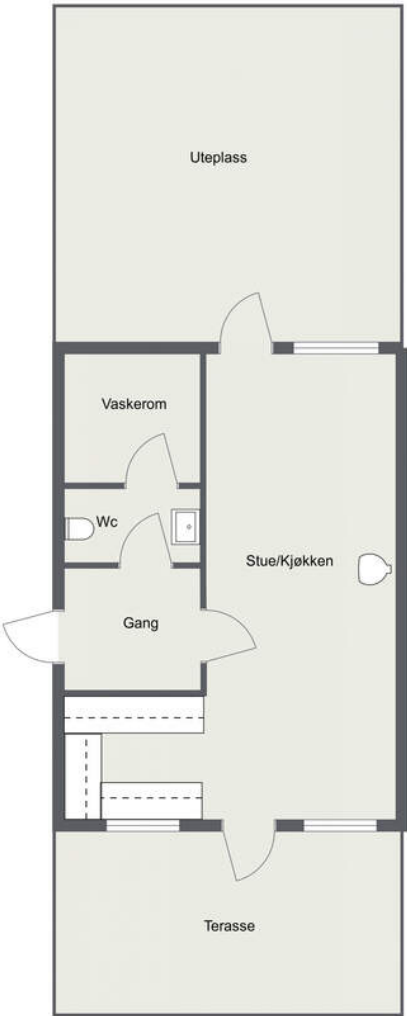
BAD OG GJESTETOALETT

Gjestetoalett i første etasje med enkel tilgang til vaskerom.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målestav
Avvik vil forekomme

Illustrasjon LITE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 291 m²

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Oppvarming

Fjernvarme.
Vedovn i stue.
Balansert ventilasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Fredag, 25. september 2009

Oppvarming

Fjernvarme.
Vedovn i stue.
Balansert ventilasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
05.09.2006 - Dokumentnr: 417746 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 96/1494



Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan
ID: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022–2033, arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delareal: 4 292 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Hensynssone: H190
Sikring: Andre sikringssoner

Reguleringsplan
ID: 2210
Navn: Sørhellet
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.05.2003

Delareal: 5 m²
Formål: Kjørevei

Delareal: 4 286 m²
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: KS

Delareal: 54 m²
Formål: Frisiktsone

Kjerneinformasjon

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 18. august 2026



PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 890 000,00 (Prisantydning)

4 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
122 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
141 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 013 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 031 240,00 (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 til 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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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.

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

Nina Lea

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

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.

Beskrivelse av tomt

På fremsiden av boligen finner man morgensol og på baksiden er det gode solforhold om ettermiddag/kveld. Det er et lettstelt og pent uteområde, samt asfaltert gårdsrom. Totalt tomteareal for sameiet er 4291 kvm. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring/sameievedtekter.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

Sameiet Sørhellet KS4 består av 20 boligseksjoner, 8 eneboliger og 12 leiligheter. Eierne av eneboligene holder byggforsikring av boligene selv. Frittliggende garasjeanlegg for 6 kjøretøy tilhører

seksjonsnummer 15-20.

Felleskostnader pr. mnd

499,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene dekker forretningsfører honorar, drift og vedlikehold og fiberaksess. **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger** I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

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

11.867,- for 2025

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers øpende abonnement som TV/Internett. **Boligselgerforsikring** Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave

3.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Gulakskroken 4, 4351 KLEPPE

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gulakskroken 4

Gulakskroken 4

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd frem til januar 2026. Leier ut fra Jan til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Lea, Nina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2018

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Usikker på årstall, pipehatt var montert feil vei av tidligere eier. Fikset rett vei på pipehatt og sveiser fast.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lie blikk

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Pipehatt var montert feil av tidligere eier, dette er blitt fikset.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus, pelias fikset. Har ikke vært problemer siden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 29967115

Egenerklæringsskjema

Name

Nina Lea

Date

2026-08-25



Tilstandsrapport



Rekkehus
Gulakskroken 4 , 4351 KLEPPE
KLEPP kommune
gnr. 1, bnr. 1914, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 Rapportdato: 02.09.2026 Oppdragsnr.: 13152-1410 Referansenummer: JZ3886
Foretak: Duo Takst AS Takstingeniør: Simen Sabalis



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



Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 2 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 3 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
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.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 4 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er oppført med ringmuren i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning.
Taket har pulttaksform, tekket med asfalt takbelegg.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vindu og dører med isolerglass.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med asfaltpapp og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befarng.

Det er etablert skorstein med heldekkende beslag.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Stedvis slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Det er terrasser med impregneret trevirke.
Stedvis vær- og bruks slitasje på terrassebord. Noe vedlikehold må påregnes.

INNENDIG [Gå til side](#)
Gulvene er utført med parkett og flis.
Vegger og himling er utført med malte plater.
Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand. Normal brukslitasje må påregnes.

VÅTROM [Gå til side](#)
Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingen er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg i dusj og malte plater på øvrige vegger.
Himlingen har malt innvendig tak.
Stedvis noe slitasje/missfarging i overflater.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og 15 mm fall mot sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på våtrom.
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 2006.
Bygningen har ringmur i betong.
Terrengt omkring boligen har fall bort fra bygningskroppen.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)
Lovlighet [Gå til side](#)

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

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 5 av 28

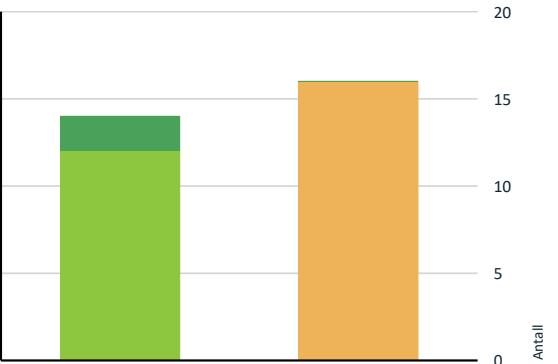
Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i kledningen over vindu på kjøkken.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
Det registreres svelling og fuktrelaterte merker i enkelte vindusforinger.
Det registreres værslitasje, krakelering og avskalling på utvendige vinduskarmer, samt avskalling på enkelte vindushåndtak.
Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking.

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
Det registreres vær- og overflateslitasje på utvendige dører.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
Det registreres grønske på deler av terrassen, samt råteskader i enkelte terrassebord.

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
Det registreres stedvis overflateslitasje/skader og sprekker i gulv.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Hovedstoppekran er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er registrert rust inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
Det registreres avrenningsmerker fra rør/tilkobling ved varmeanlegget.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 6 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er påvist riss / sprekker i flis og fuger i våtsonen.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Det er påvist sprekk i flis ved dør.
Det registreres slitt/misfargede fuger i dusjonen.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstillende ikke anbefalt løsning for våtrom.
Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
[Gå til side](#)

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp og besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

Det er etablert skorstein med heldekkende beslag. Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige sprekker eller skader. Det ble ikke registrert fuktinnsig eller andre avvik ved befaring.

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er derfor ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen, og tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekrefte.

Konsekvens/tiltak

- Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i kledningen over vindu på kjøkken.
- Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 9 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Stedvis slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres svelling og fuktrelaterte merker i enkelte vindusforinger.
- Det registreres værsitasje, krakelering og avskalling på utvendige vinduskarmer, samt avskalling på enkelte vindushåndtak.
- Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er tegn på fuktpåvirkning. Årsaken bør undersøkes nærmere, og skadde foringer utbedres ved behov.
- Slitasjen medfører redusert overflatebeskyttelse og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales rengjøring, nødvendig overflatebehandling og vedlikehold.
- Forholdet medfører redusert funksjon og kan gi økt slitasje. Vinduer bør justeres slik at normal funksjon oppnås.



Ytterdører

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 10 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres vær- og overflateslitasje på utvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen kan over tid føre til redusert beskyttelse mot vær og fukt og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales vask, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold av dørene.



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser med impregnert trevirke. Stedvis vær- og bruks slitasje på terrassebord. Noe vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det registreres grønske på deler av terrassen, samt råteskader i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

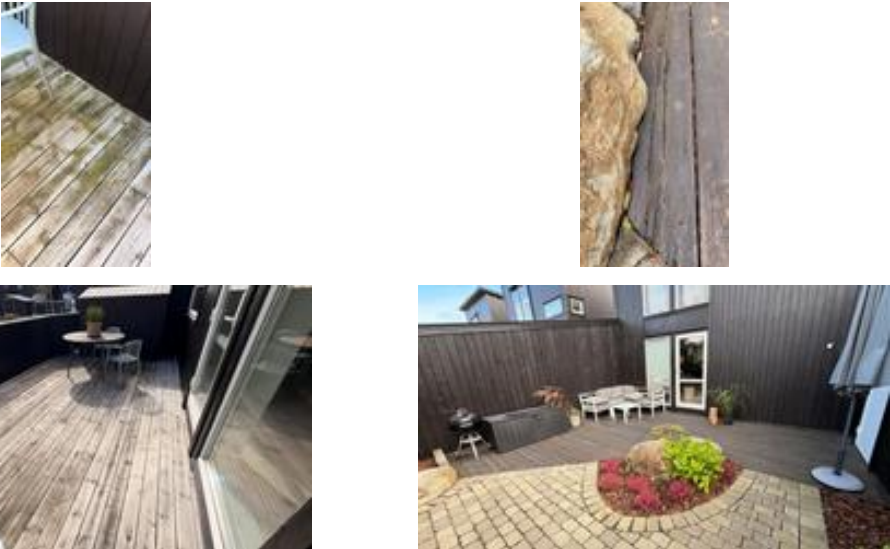
- Grønske kan gjøre overflaten glatt og bidra til økt fuktbelastning. Råteskadede terrassebord har redusert styrke og levetid. Det anbefales rengjøring og vedlikehold av terrassen, samt utskiftning av råteskadede bord.

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er utført med parkett og flis.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis overflateslitasje/skader og sprekker i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje/skader på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er utført med malte plater. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand. Normal bruksslitasje må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørrterskelen er 28 mm.
Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingen er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger 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 utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

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



2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg i dusj og malte plater på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak. Stedvis noe slitasje/missfarging i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss / sprekker i flis og fuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i flis kan redusere tettheten i våtsonen og gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales utbedring av skadde fliser.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og 15 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 15 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekk i flis ved dør.
- Det registreres slitt/misfargede fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Utskifting av flis kan gjøres ved behov.



2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert rørgjennomføring under servant uten synlig tettesjikt/rørmansjett. Gjennomføringen fremstår ikke tilstrekkelig tett mot vegg, og utførelsen tilfredsstiller ikke anbefalt løsning for våtrom.

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tetting ved gjennomføringer øker risikoen for at fukt/vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen ved søl, lekkasje eller rengjøring, med fare for skjulte fuktskader over tid.

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 16 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innelima og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Noe overflateslitasje er påregnelig med tanke på 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.

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 17 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet 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.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 18 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av plast.

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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert rust inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fukt og rustdannelse i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling. Anbefaler nærmere kontroll av ventilasjonstekniker.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på våtrom. Anlegget fremstår i fungerende stand ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det registreres avrenningsmerker fra rør/tilkobling ved varmeanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Avrenningsmerkene kan være tegn på tidligere eller pågående utetthet. Rør og tilkoblinger bør kontrolleres nærmere av fagperson for å avklare årsaken og eventuelt behov for utbedring.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 19 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert i 2006.

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. 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.

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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2006. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i betong. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaring. Deler av muren er

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 20 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

imidlertid skjult bak terreng og utvendig kledning, og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen har fall bort fra bygningskroppen.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personska de, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Pulttak som er tekke t med asfalt takbelegg

Takrenner/nedløp i aluminium.

Aluminiumsport m/port åpner.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

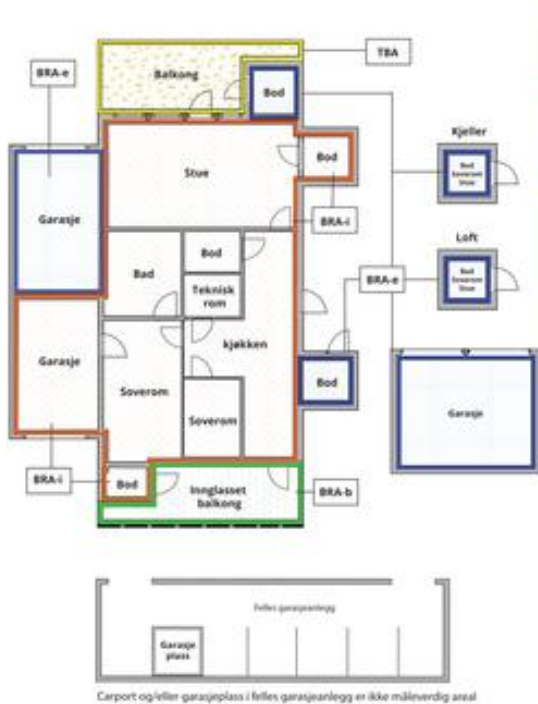
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 23 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	37
2. Etasje	48			48	
SUM	96				37
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken, kott		
2. Etasje	Gang, bad, 3 soverom, walk-in closet / bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 24 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Nina Lea	Kunde
	Kåre Vatland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1914		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gulaskroken 4

Hjemmelshaver

Lea Nina

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
Energirapport	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 27 av 28

Gulaskroken 4 , 4351 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1914
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

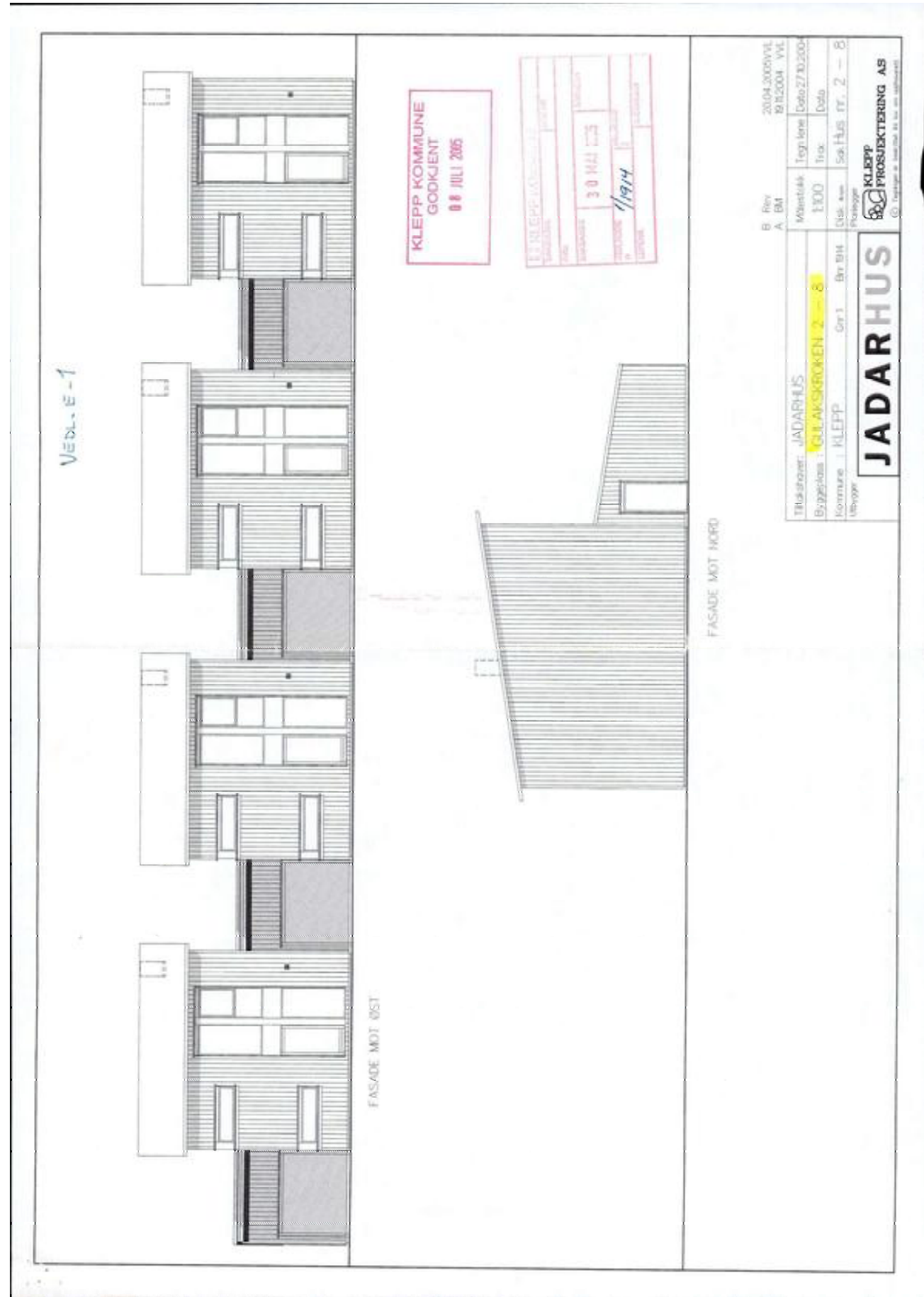
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Oppdragsnr.: 13152-1410

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 28 av 28









Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Område for industri/lager
	Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.
	Landbruksområde
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985
	Kjørveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gatetun
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.
	Anlegg for lek
	Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd r.
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstas)
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
	Parkbelte i industristok
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Industri
	Renovasjonsanlegg
	Leikeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
	Kjørveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3
	Grøntstruktur
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfomå
	LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Jordbruk
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabel)
	Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastrukturzone - Krav som gjeld infrastruktur
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
	Sikringsonegrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/avstandslinje
	Abc
	Påskrift feltnavn
	Abc
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Abc
	Påskrift breidde
	Abc
	Påskrift radius
	Abc
	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429750

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dykkar ref
03/00029-005	009432/03	L12	LU/LU/RSB	

Bestemmelser til reguleringsplan for
SØRHELLET
Klepp kommune

Datert 06.06.02.
Justert 23.05.03

GENERELT

- § 1
Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen.
- § 2
Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.
Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under en høyde på 0,5 m over vegplan.
- § 3
Trafokiosker kan plasseres i område for lekeplass ved veg F og i sørvestre del av KS-6. Endelig plassering av trafokioskene skal fastsettes i tekniske planer og skal tilpasses den aktivitet/opparbeiding av anlegg som skal være i områdene.
- § 4
Nødvendige støytiltak skal være opparbeidet samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av feltet. Støyvoll langs Boringen Sør skal dimensjoneres ut fra forventet trafikkmengde på gjennomgående Boringen Sør/Nord.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- § 5
På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Parkering til barnehagen skal skje på egen grunn. Ved byggemelding skal det dokumenteres eventuelle tiltak for å holde trafikkstøyen under forskriftskravene for både innendørs og utendørs forhold. Tiltakene skal være gjennomført før barnehagen tas i bruk.

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

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

- § 6
Tomtene kan bebygges med eneboliger og/eller tomannsboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.
- § 7
Boligene og garasjene skal i prinsippet plasseres som vist i planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde.

- § 8
For hovedleilighet skal det vises plass for garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises to biloppstillingsplasser for denne i henhold til kommunens vedtekter.
Garasje skal ha en avstand på minst 2,0 m fra veikant. Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggeforskriftenes krav til brannsikring tilfredsstilles. Garasje kan være på inntil 50 m² med gesimshøyde inntil 3 m, mønehøyde 4,5 m og takvinkel inntil 27°.

- § 9
Mønehøyde og gesimshøyde på boligene skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70, henholdsvis 9 m og 8 m.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

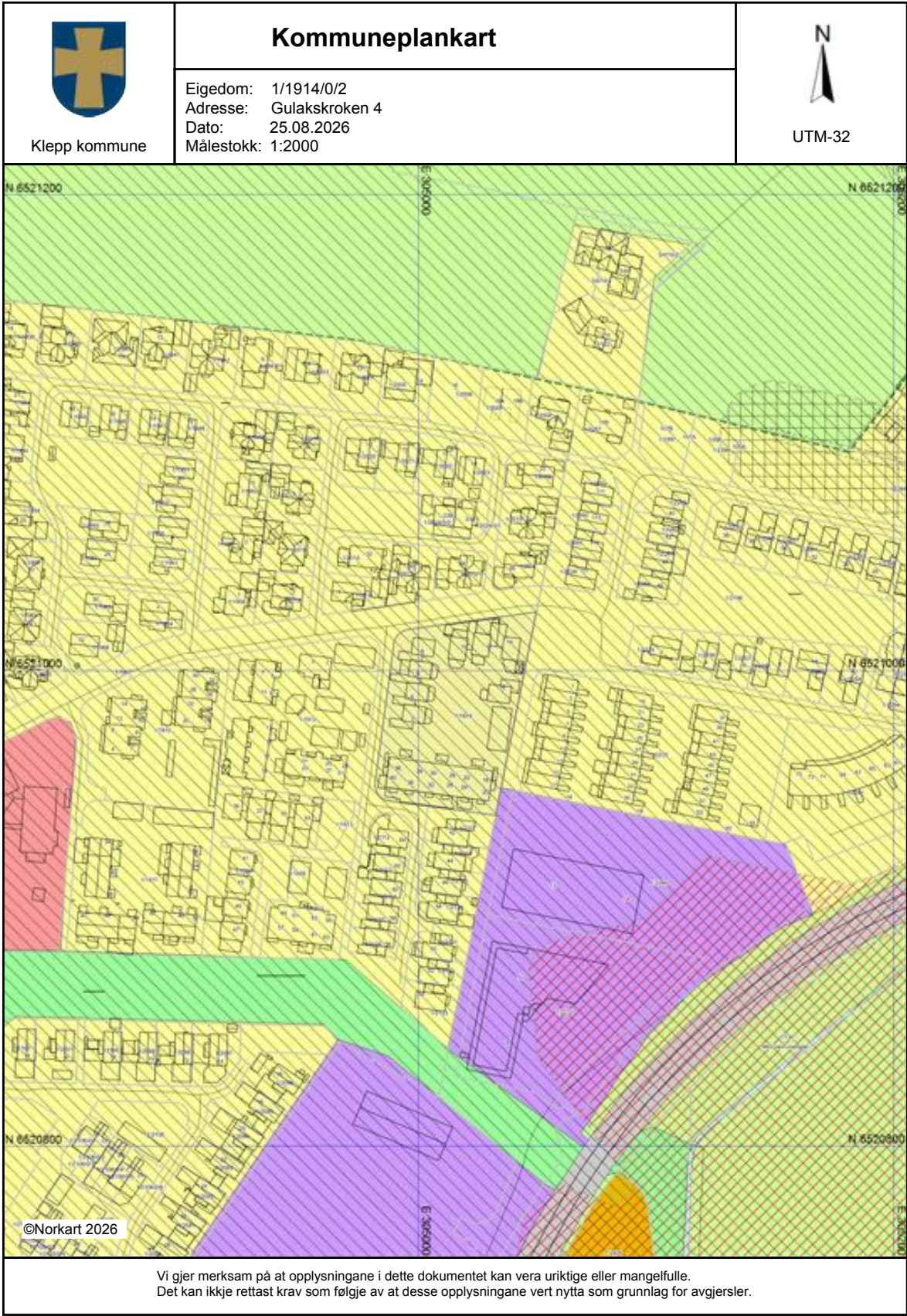
- § 10
Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningsloven henholdsvis 9 m og 8 m. Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.
- § 11
Før utbygging av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:
- Antall leiligheter
 - Bygningenes høyde og plassering
 - Garasjer og parkering
 - Lekeplasser
 - Søppelhåndtering
- § 12
Det skal vises parkeringsdekning på 2 plasser pr. bolig i samsvar med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69. En av disse kan være garasjeplass.

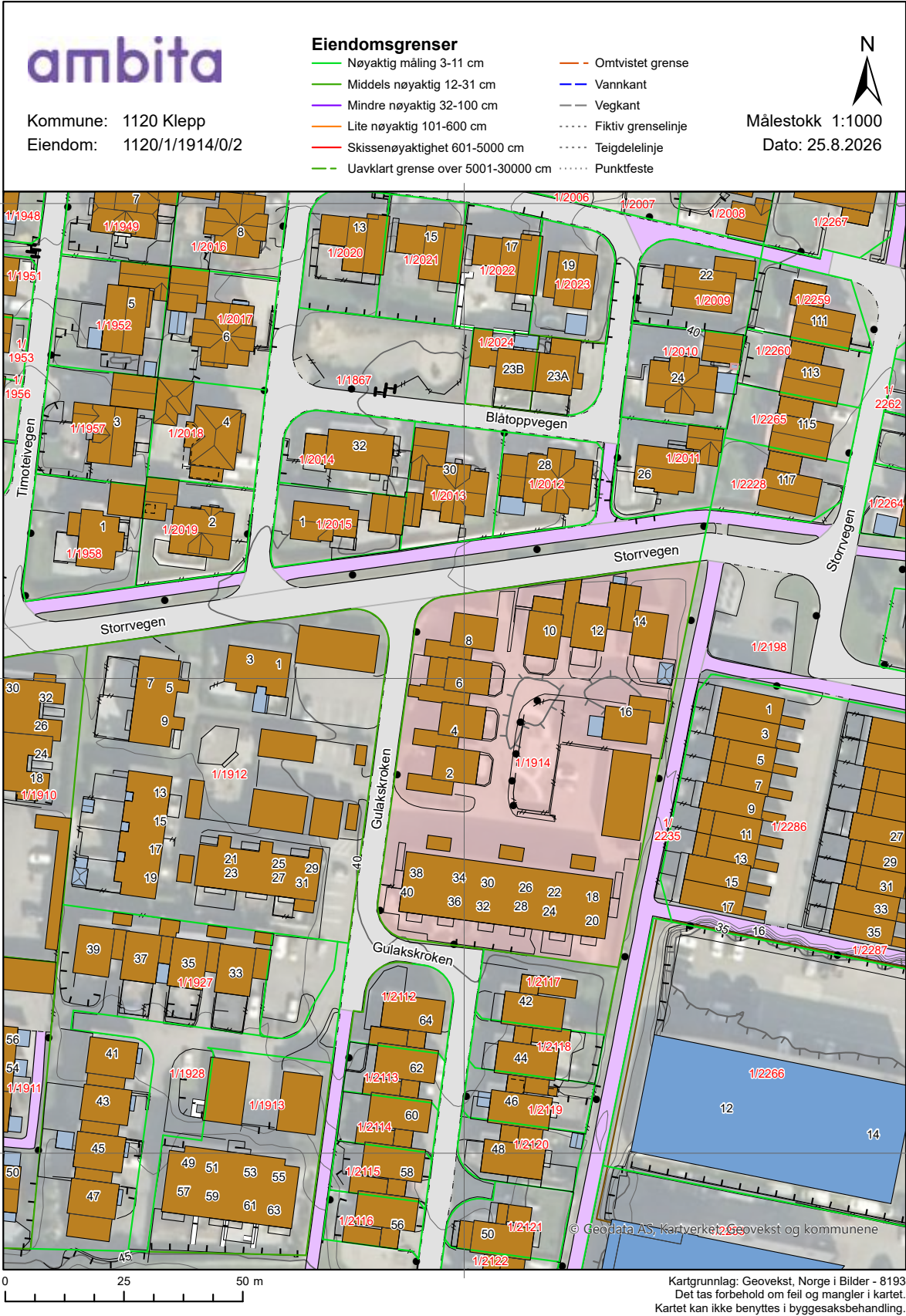
FRIOMRÅDER

- § 13
Lekeplassene innenfor de enkelte delfeltene og friområdet inkludert gang- og sykkelvegen i sør skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen, og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk. Lekeplassene skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunegartneren. Lekeplass ved veg F skal opparbeides som balløkke/ballbinge. Ballvegg/ballfanggjerdet kan plasseres i grense mellom bolig- og friområde.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

- § 14
Krysset rv 510, Solavegen/Boreringen Sør skal være ferdig ombygd til 3-armet rundkjøring samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av boligfeltet.
- §15
Når høyspentlinje i feltets nordgrense er lagt i kabel kan boligene plasseres inntil 4 m fra nabogrense i nord.



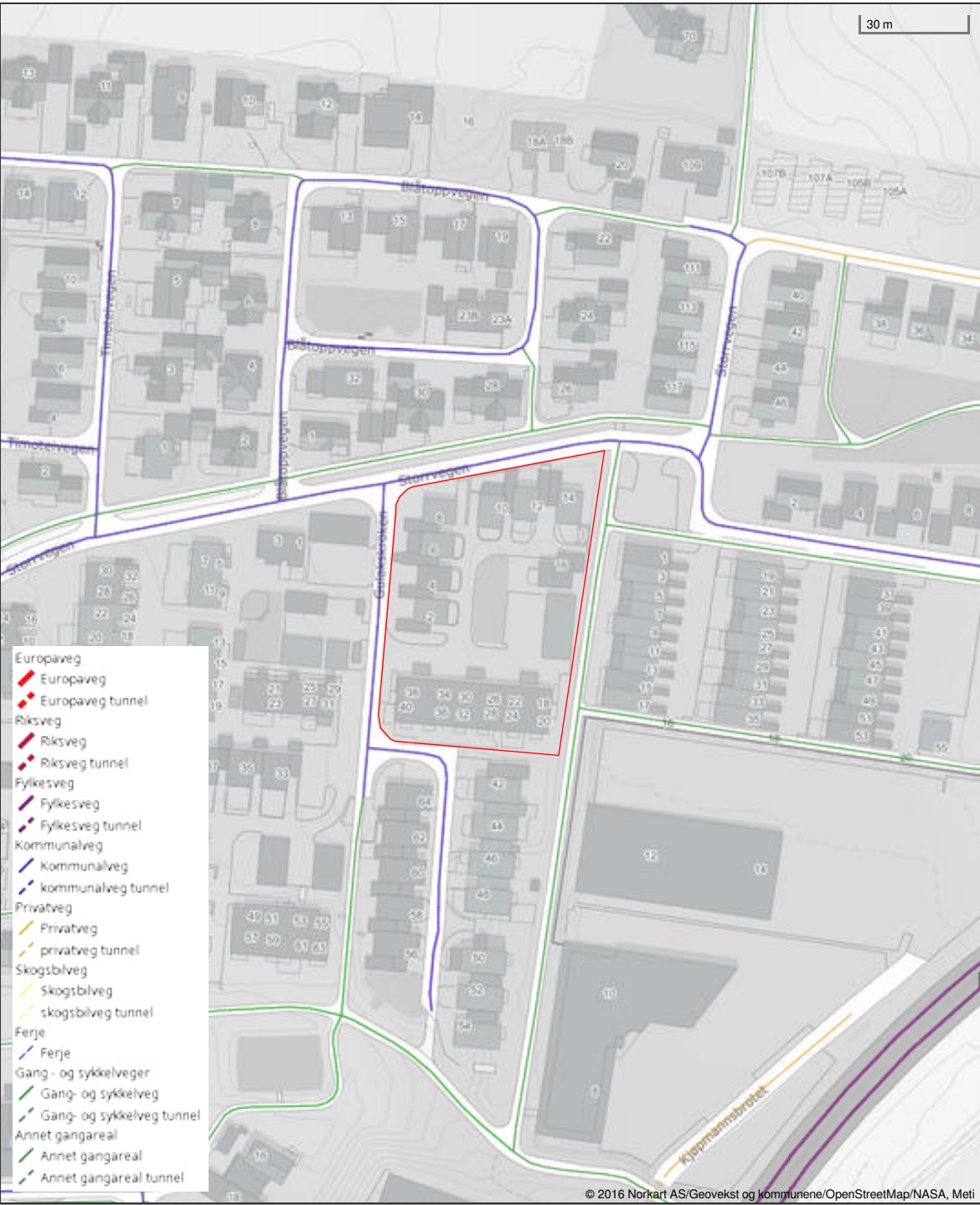


Utskriftsdato: 25.08.2026



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1914//

- Tegnforklaring**
- Adresspunkt
 - Kulturmåne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturmåne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpkurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
 - Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer



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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 1, Bruksnr 1914, Seksjonsnr 2

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse:
(fra bruksenhet)

Gulaskroken 4, gatenr 2690
4351 Kleppe

Grunnkrets:

104 Verdalen aust

Valgkrets:

1 Klepp

Kirkesogn:

6030803 Bore

Tettsted:

4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. eierseksjon

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

Etableringsdato:

30.08.2006

Har festegrunn:

Nei

Formål:

Bolig

Areal:

Skyld:

96/1 494

Arealkilde:

Sameiebrøk:

4 291,5 kvm

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1914, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

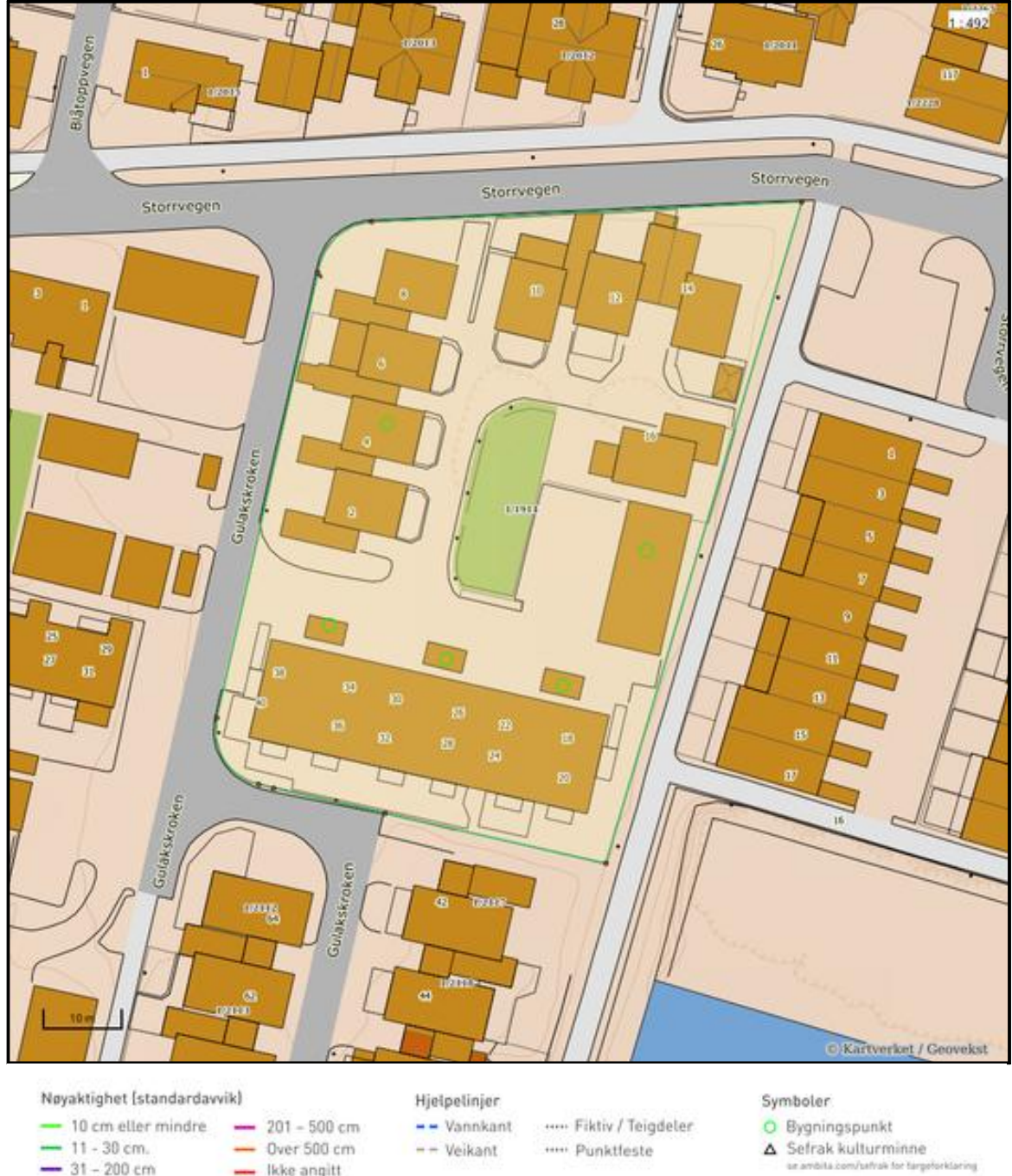
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	30.08.2006	Avgiver	1120/1/1914	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/1914/0/2	0,0

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1914, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Rekkehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Gulaskroken 4	Bolig	119,0	Kjøkken	4	1	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.07.2005				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	09.08.2005				
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	25.09.2009				
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	24.08.2006				
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	24241181			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0				
H02			48,0		48,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1914, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

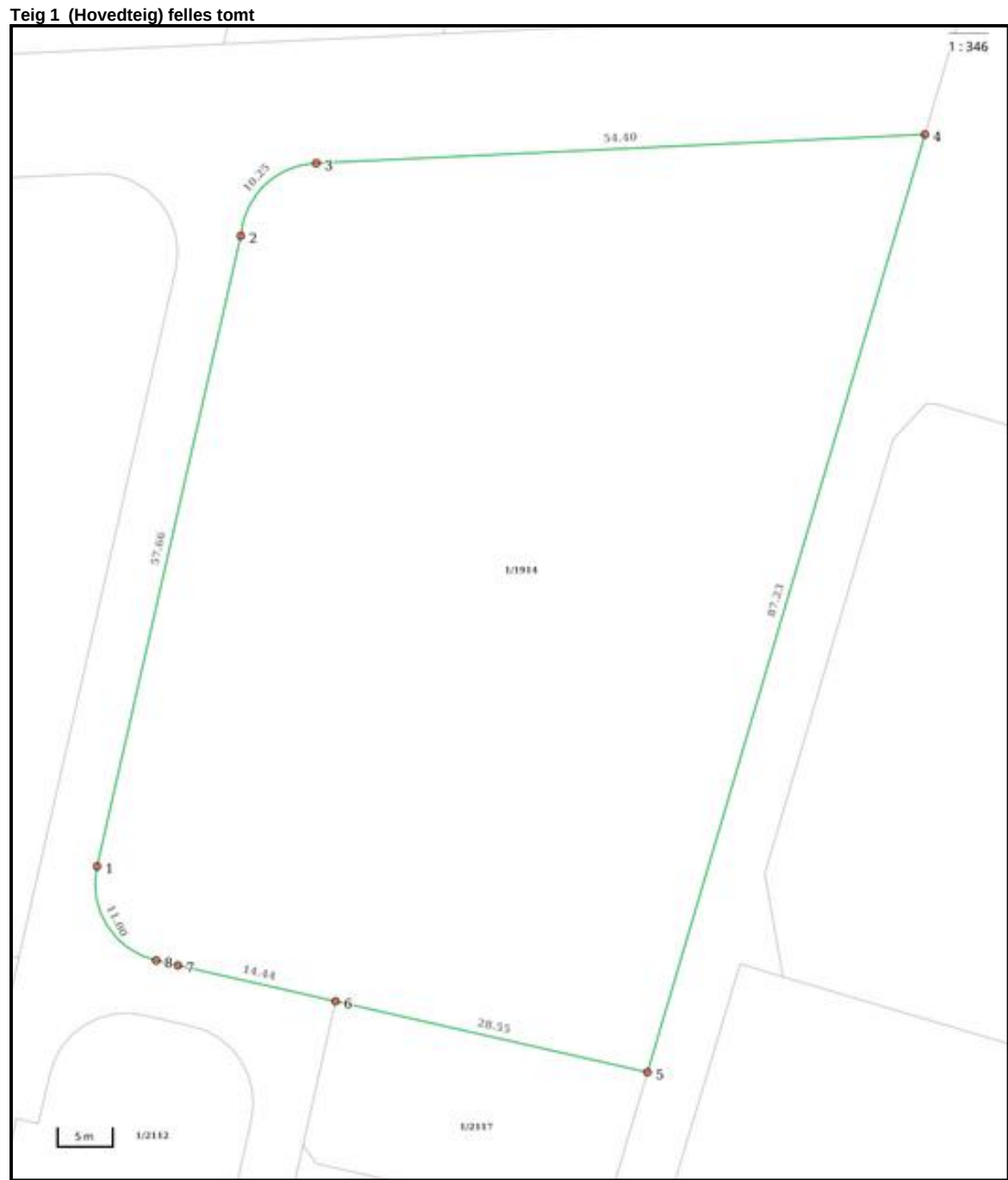
Oversiktskart



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.08.2026 14:29 – Sist oppdatert 25.08.2026 14:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1914, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
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			se ambita.com/utfrak-for-fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.08.2026 14:29 – Sist oppdatert 25.08.2026 14:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1914, Seksjonsnummer 2 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 4 291,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 520 953,02	304 981,85	57,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 521 010,16	304 989,58	10,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 521 017,23	304 995,71	54,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 521 024,66	305 049,60	87,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 520 939,14	305 032,43	28,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 520 942,95	305 004,14	14,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 520 944,87	304 989,83	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 520 945,14	304 987,85	11,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.08.2026 14:29 – Sist oppdatert 25.08.2026 14:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn NicolaisenDato utkjørt: 04.09.26Side 1 av 2

Sameiet Sørhellet Ks4	Vår ref.:	2322/2	
Gulakskroken 4	Type:	Eierseksjonssameie	
4351 KLEPPE	Eiere:	Nina Lea	
Organisasjonsnr:		895 696 382	Seksjonsnr: 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	499		
Felleskostnader:	Felleskostnader Rekkehus		400
Tilleggsytelser:	Fiberaksess - leiligheter		99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: John Steinsland
Adresse: Gulakskroken 6
Postnr/-sted: 4351 KLEPPE
Telefon: Mob.: +4791841688
E-post: john.steinsland@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	7 082	Gjeld:	0	Andre inntekter:	63
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 1/1914 - seksjon:2
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	28450278
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	119
Parkeringstype:	Garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn NicolaisenDato utkjørt: 04.09.26Side 2 av 2

Sameiet Sørhellet Ks4	Vår ref.:	2322/2	
Gulakskroken 4	Type:	Eierseksjonssameie	
4351 KLEPPE	Eiere:	Nina Lea	
Organisasjonsnr:		895 696 382	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 20 seksjoner fordelt på eneboliger i rekke og et boligbygg
- Parkering i carport/ute - henv. styret
- Felles lekeplass i tunet
- Kommunale avgifter faktureres direkte til hver enkelt seksjon
- Sameiets forsikring gjelder kun blokk, enebolig må tegne egen forsikring
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter for Sameiet Sørhellet KS4

1. Formål

Sameiets navn er Sameiet Sørhellet KS4 og består av 20 boligseksjoner. Seksjonsnummer 1-8 er eneboliger og 9-20 er leiligheter i lavblokk.

Frittliggende garasjeanlegg tilhører seksjonsnummer 15-20.

Eiendommen har gnr. 1 bnr.1914 i Klepp Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

Der forhold ikke er nevnt i vedtektene, gjelder loven om eierseksjoner. Versjon LOV-2017-06-16-65

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten inkludert eiendommen som hører til boligen.

Ved bruksendring av eiendommen en sameier disponerer, må styret informeres før arbeid settes i gang. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, eller er omfattet av disposisjonsretten, er å anse som fellesareal. Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod eller garasje plass til personer som ikke er seksjonseiere. Den enkelte sameier plikter å meddele eierskifte eller utleie av seksjonen til styret. Det gjelder også ved nye leietakere. Styret skal ha kontaktinformasjon på leietakere.

3. Årsmøte

Sameiets øverste organ er årsmøte. Ordinert årsmøte skal avholdes hvert år, innen utgangen av juni. Årsmøtet skal behandle årsberetning, regnskap, saker som er nevnt i innkallingen og valg av styremedlemmer.

Valg av eventuell forretningsfører skal skje i årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Styret skal på forhånd forelegges alle saker av betydning for økonomien til sameiet.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 8 sameiere deltar.

4. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal velges på årsmøtet.

Styret skal ha et styre som består av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem. Styreleder skal velges særskilt. Styrets medlemmer tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøte har bestemt noe annet. Alle kan gjenvelges.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskap og årsberetning skal sendes alle sameiere.

Økonomiansvarlig skal sørge for at 3.partsopplysninger blir levert til Brønnøysundregistrene innen fristen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal forvalte sameiet i samsvar med gjeldene lovverk og vedtak i årsmøtet.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som lederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over handlingene sine. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

5. Driftsutgifter

Alle sameiere er forpliktet til å betale innen fastsatt tid de utgifter som blir vedtatt av styret.

6. Husorden

Årsmøtet kan vedta husordensregler.

7. Parkering

På fellesområdet skal det kun parkeres registrerte motorkjøretøy. Styret kan merke soner på fellesområdet med parkering forbudt.

8. Vedlikehold.

Hver sameier har vedlikeholdsplikt på all utvendig bygningsmassen som hører til sin enhet. Hva en sameier har vedlikeholdsansvar for, står i vedlikeholdsplanen for sameiet. Ved eventuell tvist skal styret avgjøre hvem som har ansvaret for vedlikeholdet.

9. Godtgjørelse.

Styret kan vedta godtgjørelse til andelseiere som gjør vedlikeholdsarbeid eller deltar på dugnad.

10. Elbil

Lading av elbil er kun tillatt fra lader som er montert av godkjent installatør. Kopi av godkjenningsskilt skal leveres styret.

11. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens §38. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for de andre sameierne, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens §38.

Sist revidert 17.03.2025

Sameiet Sørhellet Ks4



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sørhellet Ks4.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](#).

Onsdag 08.04.2026, kl. 19:00

Møterom Felleskjøpet - Kjøpmannsbrotet 2, 4352 Kleppe

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Felles utvendig maling av blokken

5 Valgkomité

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlem for ett år

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Sørhellet Ks4

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Felles utvendig maling av blokken

Felles utvendig maling i 2030.

Forslag til vedtak: Maling i 2030

Styrets innstilling: Leilighetene tar et eget møte vedrørende denne saken.

5. Valgkomité

Det bør velges 2 medlemmer til valgkomité.

Forslag til vedtak: Det velges 2 personer.

Styrets innstilling: Årsmøte avgjør om vi skal ha en valgkomité.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

John Steinsland

Forslag til vedtak: John Steinsland velges som styreleder, 1 år

Styrets innstilling: John Steinsland velges som styreleder, 1 år

6.2 Valg av styremedlem for to år

Knut Finseth

Forslag til vedtak: Knut Finseth velges som styremedlem, 2 år

Styrets innstilling: Knut Finseth velges som styremedlem, 2 år

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Beth Kristin H Jåtten

Forslag til vedtak: Beth Kristin H Jåtten velges som varamedlem, 1 år

Styrets innstilling: Beth Kristin H Jåtten velges som varamedlem, 1 år

2322 Sameiet Sørhellet Ks4			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader		167 152	185 866
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		22 176	0
Sum inntekter		189 328	185 866
Kostnader			
Forretningsførerhonorar		27 362	21 558
Tilleggstjenester forretningsfører		1 013	1 144
Drift og vedlikehold	1	4 044	147 897
TV og/eller internett		23 760	23 760
Forsikringer		44 187	42 962
Administrasjonskostnader		8 146	9 195
Sum kostnader		108 513	246 516
Driftsresultat		80 815	-60 650
Finansielle poster			
Renteinntekter		2 171	0
Netto finanskostnader		-2 171	0
Resultat	2	82 986	-60 650

2322 Sameiet Sørhellet Ks4			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	-1 111
Forskuddsbetalte kostnader		54 463	45 760
Andre fordringer		4 827	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		240 377	162 236
Sum omløpsmidler		299 667	206 885
SUM EIENDELER		299 667	206 885

2322 Sameiet Sørhellet Ks4

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		244 258	161 272
Sum egenkapital	3	244 258	161 272
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 825	0
Leverandørgjeld		48 584	45 613
Sum kortsiktig gjeld		55 409	45 613
Sum gjeld		55 409	45 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 667	206 885

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Aud Svanhild Seldal
Styreleder

John Steinsland
Styremedlem

Torkel Rødde
Styremedlem

Balanse 2025

Noter 2322 Sameiet Sørhellet Ks4

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	0	10 688
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 934	1 236
6630 Vedlikehold uteområde	0	135 973
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	110	0
Sum	4 044	147 897

Noter 2322 Sameiet Sørhellet Ks4

Noter 2322 Sameiet Sørhellet Ks4

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	82 986	-60 650
Endring arbeidskapital	82 986	-60 650
Omløpsmidler	299 667	206 885
Kortsiktig gjeld	55 409	45 613
Arbeidskapital	244 258	161 272

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	244 258	82 986	161 272
Sum Egenkapital	244 258	82 986	161 272

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Noter 2322 Sameiet Sørhellet Ks4

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sørhellet Ks4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sørhellet Ks4		
Styreleder	Aud Svanhild Seldal (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	John Steinsland (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Torkel Rødde (sign.)	03.03.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sørhellet Ks4

Sameiet Sørhellet Ks4 ligger i Klepp kommune og består av 20 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 895696382.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Aud Svanhild Seldal
Styremedlem, Torkel Rødde
Styremedlem, John Steinsland
Varamedlem, Beth Kristin H Jåtten

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 5 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden: Fått oversikt over fordeling av kontobeholdningen leiligheter vs. eneboliger. Sakt opp avtalen med Viden som forretningsførere og inngått ny avtale med Bate. Styret har gitt tillatelse til å kunne parkere mellom bolig nr.14 og nr.16. I tillegg har styret drøftet parkeringsutfordringer. Innkjøp av sement til redskapsboden er også vedtatt.

Arrangementer:

Vi gjennomførte ekstraordinært årsmøte 09.09.2025 der revidert regnskapet for 2024 ble godkjent.

Vi har arrangert 1 stk Sameiermøte der saker som parkering, fellesområdet, avfallsdunkene og brøyting ble drøftet.

Dugnaden som skulle avholdes 10.mai ble avlyst.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Styrets planer fremover

Sameiet er 20 år i år. Derfor ønsker vi å få til en jubileumsfest.

Dugnad: dato ikke satt

Forsikringsavtale

Sameiet Sørhellet Ks4 har forsikret bygningene som rommer leilighetene, bodene og garasjeanlegget i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 28450278.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Eneboligene står selv for egen hus- og innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sørhellet Ks4 onsdag 08.04.2026 kl. 19:00 - Møterom Felleskjøpet - Kjøpmannsbrotet 2, 4352 Kleppe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Aud Svanhild ble valgt til møteleder og John Steinsland ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Rita Steinsland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 13 fremmøtte, 11 av de var seksjonseiere.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble vedtatt.

Styret skal arbeide med å finne en bedre løsning for å skille økonomien mellom hele sameiet og den sparingen til vedlikehold og forsikring som leilighetene har.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Det ble lagt frem et avdelingsregnskap som viser kontobeholdningen fordelt mellom eneboligene og leilighetene. Det er usikkerhet rundt fordeling av administrasjonsutgifter.

Vedtak:
Styret går gjennom tallene og kommer tilbake med oppdatert informasjon.

4. Felles utvendig maling av blokken

Felles utvendig maling i 2030.

Vedtak:

Det var ikke stemning for å sette en dato for dette. Alle maler sin del som før.

5. Valgkomité

Det bør velges 2 medlemmer til valgkomité.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

Vedtak:

John Steinsland ble valgt til styreleder for ett år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Knut Finseth ble valgt til styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Beth Kristin H Jåtten ble valgt til varamedlem for ett år.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: John Steinsland

Styremedlem: Knut Finseth

Styremedlem: Torkel Rødde

Varamedlem: Beth Kristin H. Jåtten

Protokoll for Sameiet Sørhellet Ks4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aud Svanhild Seldal (sign.)	14.04.2026
Sekretær	John Steinsland (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Rita Steinsland (sign.)	10.04.2026

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

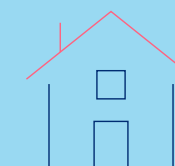
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Gulaskroken 4, 4351 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 1914, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260050
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ann Helen L. Ommundsen

Daglig leder / Partner /

Eiendomsmegler MNEF

469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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