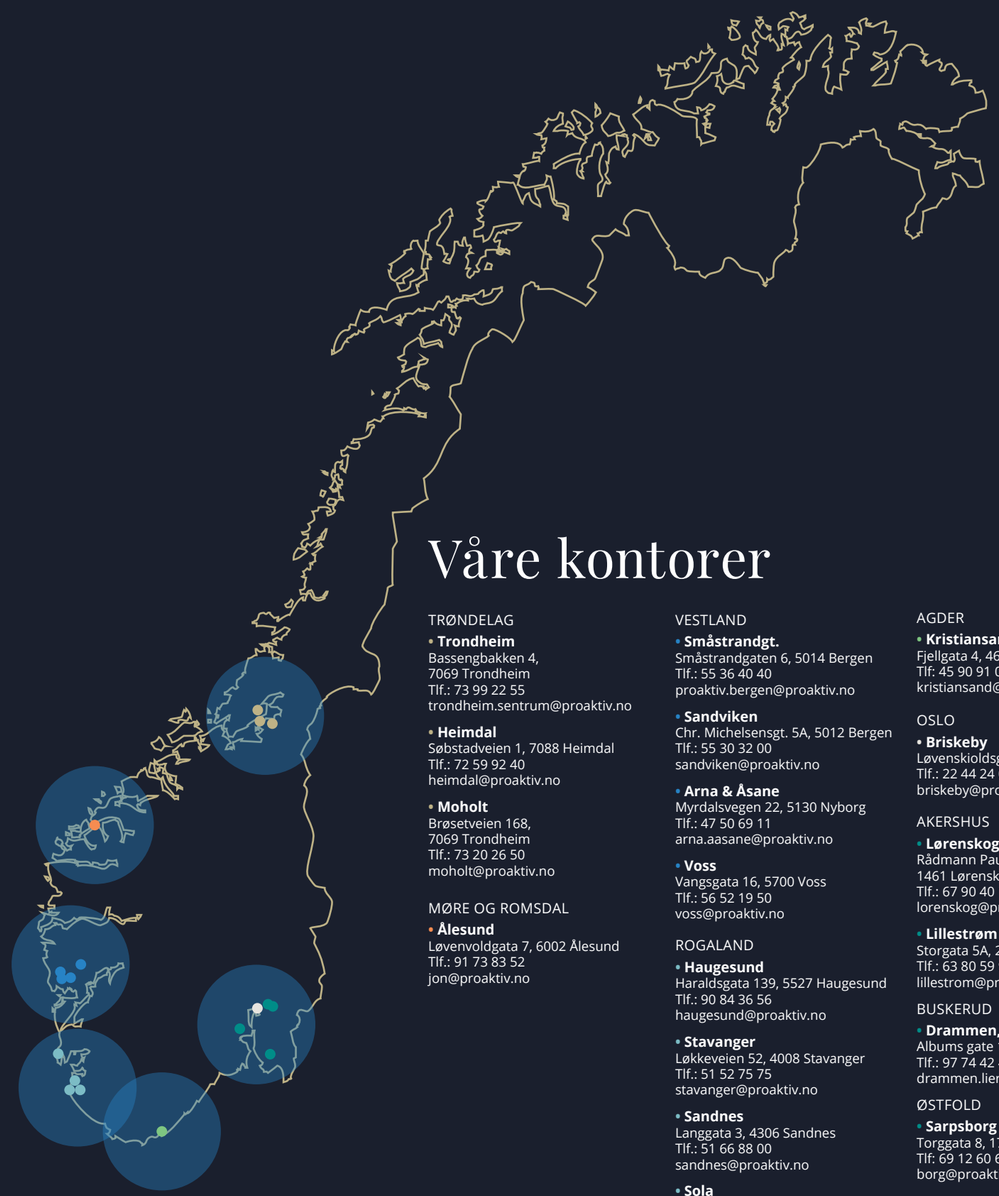
PROAKTIV

Tiltalende bolig med 3 soverom



ROSKSLETTA 6



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



HÅ

Innbydende og lettestelt rekkehus på ende med 3 soverom, separat vaskerom, hagestue og sportsbod.

INNHOLD

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

9 Nøkkelinformasjon

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

32 Plantegninger

34 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

128 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield

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

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



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

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

KJERSTI BIRKELAND

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

Din lokale megler

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

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

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

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



«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!



NÆRBØ

Kommune: *Hå* / ***Område:*** *Nærbø*

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

Boligen ligger fint til med enkel tilkomst på Rosk.
Her bor du trygt i et etablert og rolig område, med gangavstand til det meste av det Nærbø har å by på.
Det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Kiwi og Coop Mega. På Amfi Nærbø finnes et godt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Her finner du dagligvare, apotek, klær og spesialbutikker - alt du trenger i hverdagen, rett i nærheten.
Senteret er et naturlig samlingspunkt på Nærbø, og har gode parkeringsmuligheter.
Nærbø har et aktivt idrettsmiljø med tilbud for alle aldre. Nærbø IL tilbyr fotball, håndball og ishockey på høyt nivå, med moderne idrettsanlegg og ishall. I tillegg finnes treningssenter og svømmehall med mer.
Hå kommune byr på fantastiske turmuligheter langs Jærkysten, med lange sandstrender, majestetiske havklipper, og åpne landskap. Hå gamle prestegard og Obrestad fyr er flotte turmål,



OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	18 min 1.5 km
Nærbø stasjon Linje 57	18 min 1.6 km
Stavanger Sola	41 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	19 min
Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord	20 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

AMFI Nærbø	18 min
Apotek 1 Heilo	20 min

SPORT

Ballbinge v/Nærbø kirke Ballspill	4 min 0.3 km
Dalabekk fotballbane Fotball	6 min 0.5 km
Jæren Sportssenter	20 min
Gymmen	19 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og kysten gir spektakulær utsikt over Nordsjøen.
For den som liker variert terreng, tilbyr områder som Synesvarden og Brusaknuden flotte turstier i vakker natur. Perfekt for friluftsentusiaster.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Bø skule (1-10 kl.) 428 elever, 29 klasser	20 min 1.8 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 2.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	5 min 3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 13.5 km

BARNEHAGER

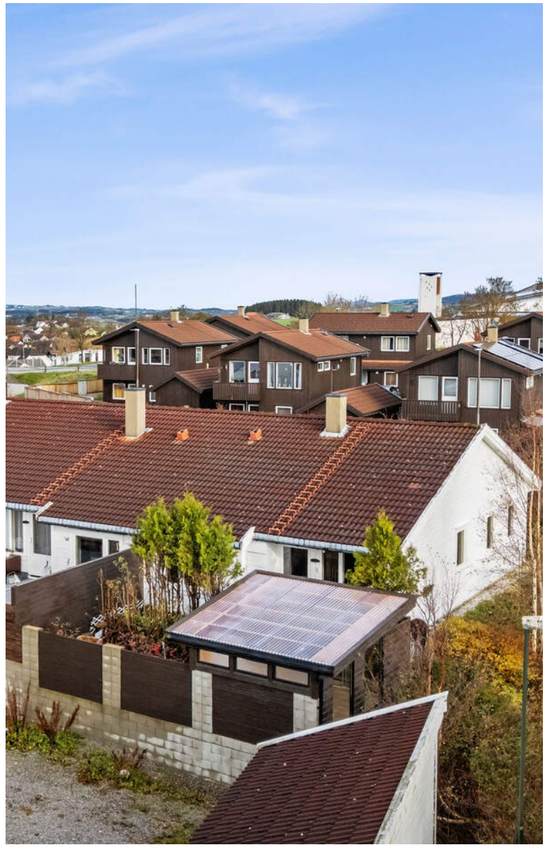
Rosktoppen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.8 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1.2 km



Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i et område som hovedsakelig består av eneboliger, småhus og leilighetskompleks.

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Rosksletta 6, 4365 NÆRBØ

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 26, bnr. 1027, snr. 11 i Dalabekk 2K

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 98.740,-

Totalpris: 3.488.740,-

Kommunale avgifter: 14.485,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Felles parkeringsplass

Tomt: 2817 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.510,-

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

Felleskostnader inkl.: Felles byggforsikring og sparing til fremtidig vedlikehold.

VELKOMMEN TIL ROSKSLETTA 6

Vi starter utendørs – boligen ligger fint til i enden av rekka, med usjenert terrasse og hagestue.

Parkering
Felles parkeringsplass

Tomtestørrelse
2 817 m²

Beskrivelse av tomt
Eierform: Eiet tomt
Fellestomt for sameiet.
Oppgitt tomteareal er hentet fra matrikkelen og eiendomskart.
Avvik kan forekomme, og arealet kan derfor ikke garanteres.
Tomtearealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Rekkehus som oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger består av lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet er utført i trebjelkelag, og saltaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er i plast, og vinduer og dører har isolerglass.

Takstmann konkluderer:
Boligen innvendig i sin opprinnelige stand, stedvis noe slitt overflater og utstyr.
Uteområde med blant annet forstøtningsmurer, innglasset terrasse oppført i 2024/2025.
Registrerte anmerkninger gjelder i hovedsak forhold som knytter seg til konstruksjons type, normal brukslitasje og bygningsdelenes forventede tekniske levetid.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.
Antall TG2: 2 stk.
Antall TG3: 3 stk.

Bygningsdeler med TG3.
1. Vinduer og dører - oppsummering:
Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater. Det er registrert svelling i store deler av vindusforinger, trolig som følge av vannsøl fra blomsterpotter eller plantekasser plassert i vinduskarm, samt mulig inndrev av regn ved luftestilling.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.
Terrassedør henger og tar i karm. Det er registrert skrapemerker på innvendig side samt avskalling og fuktskader utvendig. Ingen forhøyede fuktverdier registrert innvendig.
Terrassedøren vurderes å ha begrenset restlevetid og anbefales skiftet på kortere sikt.
Ytterdør ved entré har avskalling i nedre del samt korrosjon på hengsler.
Det er stedvis registrert iring i hengsler og beslag, noe som anses som normalt ut fra alder og bruk.











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.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak:
Utskifting av terrassedør og foringer på kort sikt.
Vedlikehold og oppmaling av vindusforinger for å hindre videre svelling og fuktopptak.
Kontroll og eventuelt overflatebehandling av ytterdør og beslag for å begrense korrosjon.
Generelt vedlikehold og justering av beslag og hengsler etter behov.

2. Utstyr på tak - oppsummering:
Tak mangler snøfanger, det registreres via fremlagte byggetegninger at taket har en helning på over 27 grader. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsoene for is og snø.

Bygningsdeler med TG2
- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken: Avtrekk
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad: Membran, tettesjikt og sluk, sanitærutstyr og overflater.
- Øvrig: Skorstein over tak
- Øvrig: Bod/vaskerom

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 21.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.






PROAKTIV.NO

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: Entre/gang, 3 soverom, bad, bod/vaskerom og kjøkken/stue.
Ellers: Hagestue og sportsbod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 11 kvm

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

Standard
Nøkkelinfo:
- 3 soverom
- Trivelig hagestue og skjermet hage.
- Arealeffektiv planløsning
- Solrikt og usjenert uteområde
- Fliselagt bad med varme i gulvet
- Eget vaskerom/bod
- Hvitevarer på kjøkken medfølger
- Parkeringsplass like utenfor
- Tilhørende sportsbod
- Lagringsloft
- Boligen er nylig malt utvendig

Oppvarming
Elektrisk. Varmekabler i alle gulv.
Mulighet for å sette inn vedovn.

Energimerke
Rød D

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.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET!

Gangen er romslig med god plass til garderobeløsninger.

Praktisk med fliser i entréen som tåler våte klær og sko, og gjør det enkelt å holde rent



KJØKKEN













STUE MED UTGANG TIL
TRIVELIG TERRASSE









BAD

Delikat bad med flis på både gulv og vegger.







DIREKTE TILKOMST TIL SOVEROM FRA BADET

Det finnes et eget separat vaskerom/bod i boligen, samt godt med lagringsplass på loft.



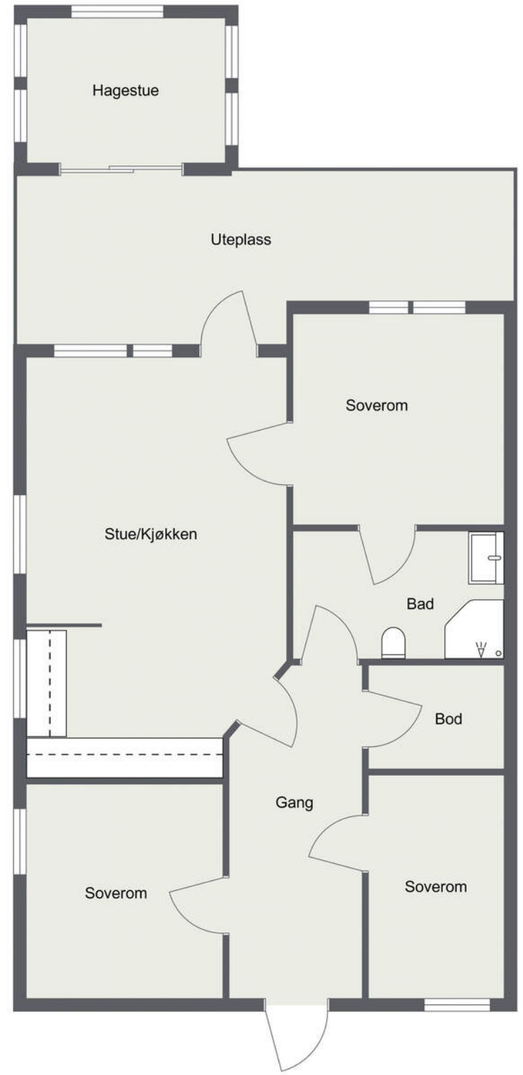
SOVEROM

Det er totalt tre soverom i boligen





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 817 m²

Beskrivelse av tomt
Eierform: Eiet tomt
Fellestomt for sameiet.
Oppgitt tomteareal er hentet fra matrikkelen og eiendomskart. Avvik kan forekomme, og arealet kan derfor ikke garanteres. Tomtearealet beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser og hjelpelinjer i matrikkelen.

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd
1.510,-

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.

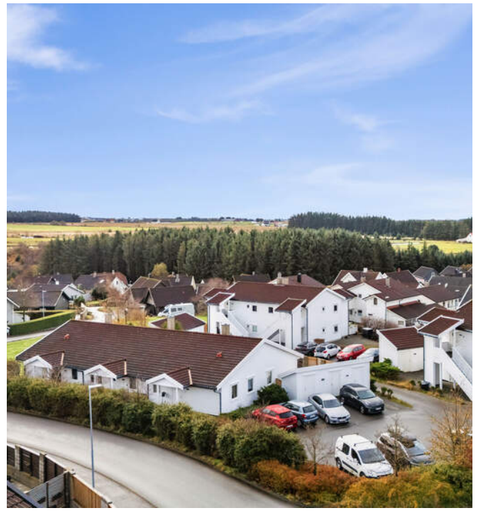
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer1028400

Formuesverdi primær
688.089,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.752.354,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter blant annet vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale



endringer av gebyr/avgift. Beløpet er fordelt på to terminer.

Kommunale avgifter
14.485,- for 2025
De kommunale avgiftene omfatter blant annet vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er fordelt på to terminer.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger nabovarsel om bygging av 5 boliger på eiendommens nabotomt.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: 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 – markedsplasser 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.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger nabovarsel om bygging av 5 boliger på eiendommens nabotomt.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 25. mars 2004

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

1119/26/1027/11:
24.10.2003 - Dokumentnr: 8687 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2003 - Dokumentnr: 8687 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2003 - Dokumentnr: 8687 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2026 - Dokumentnr: 113912 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758
Elektronisk innsendt

24.10.2003 - Dokumentnr: 8687 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/703
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-11.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
-Båndlegging etter lov om kulturminner.
Plan (vedtaksdato): Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)'
Areal: 116.38 m2

Boligbebyggelse - Nåværende
Plan (vedtaksdato): Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)
Areal: 2817.91 m2

REGULERINGSPLAN
PlanID: 1119 990
Plannavn (vedtaksdato): Dalabekk 2 (15.6.1989)

PlanID: 1119 990A
Plannavn (vedtaksdato): Endring A, Dalabekk 2 (25.4.2000)
Reguleringsformål: Frisiktsone
Areal: 56.06 m2

PlanID: 1119 990A
Plannavn (vedtaksdato): Endring A, Dalabekk 2 (25.4.2000)
Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse.
Areal: 2789.15 m2

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.

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
Fredag, 30. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 390 000,00 (Prisantydning)

_____
3 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
98 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 488 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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 overtakelse i budskjema.

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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

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

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

Eier
Sonia Barrio de Mendoza Vera

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 - markedsplasser 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.

Om sameiet
Sameiet planlegger rehabiliteringsarbeider på deler av bygningsmassen i 2027. Av de månedlige felleskostnadene på kr 1 510 avsettes en del til sparing for dette og øvrig fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader inkluderer
Felles byggforsikring og sparing til fremtidig vedlikehold.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Se vedlagte vedtekter pkt 9 for nærmere informasjon.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Dato salgsoppgave
6.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland AS

Gjensidige

Egenerklæring

Roksletta 6, 4365 NÆRBØ

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Roksletta 6	Roksletta 6	

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?

2011

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.

Bodd her siden jeg kjøpte i 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, LO

Informasjon om selger

Selger

Barrio de Mendoza Vera, Sonia

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.

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det kom fuktighet fra under vasken på kjøkkenet. Det har blitt fikset av forsikring.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ 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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget hagestue, murvegg og gjerde med drenering.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nærbø Bygdeservice

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

En seksjonseier har misligholdt vedlikehold av sin leilighet ute og inne. Dette er tatt tak i ved hjelp av konsulent og advokat.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Per i dag dekker fellesutgiftene forsikring og innkjøp av maling. utgiftene er blitt øket noe for å dekke konsulent, og for fremtidige utgifter til vedlikehold i sameiet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

I forhold til tidligere nevnt beboer.

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 18017944

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sonia Barrio De Mendoza Vera	**2026-08-17**

Identification

Sonia Barrio De Mendoza Vera

Signicat

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

Roksletta 6
4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2003

BRA: 92 m^2
BRA-i: 77 m^2

Rapportdato: 21.10.2025 (Gyldig til 21.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	15	2	0

Supertakst

GNR: 26 BNR: 1027 SNR: 11

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Roksletta 6
4365 Nærbø

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37065

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører
- Utstyr på tak

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
  - Avtrekk
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Sanitærutstyr
  - Overflater
- Øvrig: Skorstein over tak
- Øvrig: Bod/vaskerom

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.10.2025	**21.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sonia Barrio De Mendoza Vera** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdannelse og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.
Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc., blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen.
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.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Roksletta 6, 4365 Nærbø**

Kommunenr:	**1119**	Gårdsnr:	**26**	Bruksnr:	**1027**	Festenr:
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	

Byggeår: **2003 - Iht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus som oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger består av lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet er utført i trebjelkelag, og saltaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er i plast, og vinduer og dører har isolerglass.

Boligen innvendig i sin opprinnelige stand, stedvis noe slitt overflater og utstyr.
Uteområde med blant annet forstøtningsmurer, innglasset terrasse oppført i 2024/2025.
Registrerte anmerkninger gjelder i hovedsak forhold som knytter seg til konstruksjons type, normal brukslitasje og bygningsdelenes forventede tekniske levetid.

Opplysninger om vedlikehold, oppgraderinger og påkostninger er basert på selgers opplysninger.
For full oversikt over vurderinger og tilstandsgrader anbefales det å lese hele rapporten.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	92	77	5	10	11
Totalt m²	**92**	**77**	**5**	**10**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	71	4	Entre/gang, 2 soverom, kontor, bad, bod/vaskerom, og kjøkken/stue. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	**75**	**71**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse. - 10,50 m2. -TBA

Innglasset terrasse. - 9,60 m2 - BRA-b
Utvendig bod. - 4,60 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Merknad:
-Manglende ventilering.
-Fuktskadet ytterdør, dør henger og tar i karm.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering antas å være fra byggeåret. Det anbefales spyling og vedlikehold av drenssystemet med jevne mellomrom, normalt hvert ca. 10. år.
Terrengfall er generelt tilfredsstillende på synlige deler av eiendommen. Terreng underliggende terrasse er ikke kontrollert.
Manglende fall kan føre til at regn- og smeltevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen, noe som øker risikoen for fuktpåkjenning mot grunnmur.
Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.), noe som vurderes som normalt ettersom ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser.
Ingen tiltak anses nødvendig utover å sikre tilfredsstillende terrengfall og tett overgang mellom ringmur og trekonstruksjon.
Ifølge NVE ligger eiendommen utenfor aktsomhetsområde for flom.

Vurdering av tilstand:
Dreneringen er eldre og har passert deler av forventet levetid, men det foreligger ingen observasjoner som tyder på funksjonssvikt.
Alder og manglende dokumentert vedlikehold tilsier forhøyet vedlikeholdsbehov, men ingen registrert funksjonssvikt

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Spyling og kontroll av drenssystem ved behov, normalt hvert 10. år.
Kontroll av terrengfall og eventuelle justeringer for å sikre god bortledning av overflatevann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det er begrenset tilkomst for kontroll av ringmur. Ingen spesielle merknader eller skader er registrert på synlige deler av muren.

6.3 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Registrert tørkesprekker, avskalling og stedvis noe nedbrytning i terrassebord og trepanel til levegg, påregnelig normalt. Ingen umiddelbar behov for utskiftning.
Det må påregnes noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei





Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater.
Det er registrert svelling i store deler av vindusforinger, trolig som følge av vannsøl fra blomsterpotter eller plantekasser plassert i vinduskarm, samt mulig inndrev av regn ved luftestilling.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Terrassedør henger og tar i karm. Det er registrert skrapemerker på innvendig side samt avskalling og fuktskader utvendig. Ingen forhøyede fuktverdier registrert innvendig. Terrassedøren vurderes å ha begrenset restlevetid og anbefales skiftet på kortere sikt.

Ytterdør ved entré har avskalling i nedre del samt korrosjon på hengsler.
Det er stedvis registrert iring i hengsler og beslag, noe som anses som normalt ut fra alder og bruk.

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.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av terrassedør og foringer på kort sikt.
Vedlikehold og oppmaling av vindusforinger for å hindre videre svelling og fuktopptak.
Kontroll og eventuelt overflatebehandling av ytterdør og beslag for å begrense korrosjon.
Generelt vedlikehold og justering av beslag og hengsler etter behov.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**



6.5 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen antas å være fra byggeåret. Overflatene har normal aldrings- og bruksslitasje i forhold til alder og eksponering.
Det er registrert spredte treskader i kledning og listverk rundt vinduer mot sør- og østsiden, trolig som følge av vær- og solpåvirkning.
Stedvis er det observert mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drens- og luftespalte over vannbord.
Det er også registrert enkelte steder med liten avstand mellom kledning og terreng. Dette medfører økt fuktbelastning på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Anbefalt avstand mellom kledning og terreng er minimum 15 cm.
Kledningen har alderstypisk slitasje og lokale skader som krever vedlikehold.
Funksjon er i hovedsak tilfredsstillende, men enkelte punkter bør utbedres for å forebygge fuktskader over tid.

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.







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktvis utskifting av skadet kledning og listverk ved vinduer.
Forbedre musetetting der dette mangler.
Etablere eller forbedre drens- og luftespalter over vannbord.
Sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum 15 cm) for å redusere fuktbelastning.
Overflatebehandling/maling etter behov for å bevare treverket.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon kaldt loft, og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer ble registrert.

Himling mot kaldt loft, og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

6.7 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-2

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
"Stedvis klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Det er registrert at takstoler av opprinnelig W-type er endret. De diagonale staver ('W') er fjernet, og det er lagt gulv på bjelkelaget/undergurter.
Takstolene er videre forsterket med nye pålagte elementer, og det er etablert en form for hanebjelke/haneband samt svill i mønet.
Det er ikke registrert synlig nedbøyning eller svikt i konstruksjonen ved befaring. Det ble imidlertid observert sprekk i himlingsplate i stue, ukjent om dette har sammenheng med endringen av takstolene.
Utførelsen fremstår som en endring av bærende konstruksjon, men det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering eller fagmessig utførelse.

Ikke synlig brannskille i yttertak mot nabo.
Vannmerke i sutak mot nabo, trolig oppstått ved oppføring. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befarinsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.
Manglende dokumentasjon og ukjent bæreevne medfører usikkerhet. Konstruksjonen bør vurderes nærmere.
Påregnelig med nærmere kontroll for å verifisere brannskille. Mulig behov for utbedring dersom mangelfull tetting avdekkes.





6.8 Taktekking





Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Tak mangler snøfanger, det registreres via fremlagte byggetegninger at taket har en helning på over 27 grader.
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsoene for is og snø.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG–2

Overflater og toppdekker antas å være fra byggeåret, og fremstår i varierende stand.
Det er registrert stedvis svelling, knirk og spenninger i laminatgulv. Enkelte områder har knekt not/penn, noe som indikerer bevegelse eller slitasje i skjøter.
Ujevnheter i gulv er observert, men dette anses som normalt i stedstøpte gulv og gulv lagt på tilfarer- eller flytekonstruksjon.

I entré er det registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser, samt vriss i fuger.
Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget.
Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten synlige skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

Ved enkel nivellering ble det registrert høydeforskjeller på mellom 0–15 mm i total planhet.
Det er ikke registrert forhold som tyder på konstruksjonsmessige svekkelser.

Gulvflatene har alderstypiske bruksspor og lokale avvik, men uten forhold som vurderes å påvirke funksjon.
Ikke behov for umiddelbare tiltak.
Ved eventuell legging av nytt gulv med krav til planhet, må utbedring påregnes.

Stedvis riss/sprekk i innvendig hjørner, sparkelskjøter, hovedsakelig i stue/kjøkken. Ukjent om dette kan tilbakeføres til takkonstruksjon. Nærmere kommentert under takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen strakstiltak nødvendig.
Tilrettelegging og avretting ved fremtidig utskifting av gulvflater.

6.11 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG–1

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Svelling i underside benkeplate. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk — TG–2

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket fungerte tilfredsstillende ved enkel funksjonstest.
Det ble registrert enkelte forhold som bør følges opp ved normalt vedlikehold:
-Behov for rengjøring av filter.
-Iring på fester til avtrekksvifte.
-Utrekkbar del av vifte er noe treg å betjene.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rengjøring av filter og avtrekkskanal etter behov.
Rengjøring og eventuell smøring av fester/skyvedeler.
Generell service ved behov for å sikre jevn funksjon.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Ukjent alder på brannslukningsapparat.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:
-Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
-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.

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.
Merknader:
-Stoppekran er ikke merket.
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.
Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.15 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra antatt byggeåret.
Samsvarserklæringer ikke fremvist.
Merknad:
- Løs hjul til dimmer i stue og soverom.

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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.
Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.



6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
	Vaskerom
Fundament	
	Plassert på gulv
Årstall	
	2003
Størrelse	
	120L
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja





Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.
Manglende fast tilkobling.
Bereder fra byggeåret, ingen registrert merknader utover manglende fast tilkobling.
-Fast tilkobling anbefales for eliminere potensiell varmgang og slitasje i kontaktpunkter.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder er over 20 år og anbefales skiftet pga. alder og forventet levetid.
Montere fast tilkobling.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Boligen ventileres med ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom (installert ca. 2003).
Ved funksjonstest ble det registrert tilfredsstillende avtrekk på våtrom kun når anlegget står på høyeste hastighet (nivå 3 av 3).
Anlegget skal normalt gi tilstrekkelig avtrekk ved middels hastighet (nivå 2). Dette indikerer at ventilasjonen ikke fungerer helt som tiltenkt, trolig grunnet redusert kapasitet eller behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utføre rens av avtrekkskanaler og ventilasjonskomponenter.
Kontroll og eventuell justering av viftehastigheter.
Kontroll av ventiler og luftinntak for å sikre god luftgjennomstrømning.

6.18 Våtrom: Bad





Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Servant i innredning, opplegg for badekar, vegg hengt toalett, dusjnisje.
Mekanisk ventilasjon.
Varmekabler i gulv.
Ca 28 mm fall fra topp hjelpesluk til topp terskel soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater synes oppgradert senere.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Rommet har flislagte gulv og vegger.
Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, og terskelen er lavere enn anbefalt 15 mm.
Avviket vurderes som vesentlig da det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, særlig dersom sluket delvis blokkeres eller badet ikke vedlikeholdes tilfredsstillende.
Dagens tilstand vurderes likevel ikke å medføre vesentlig risiko for vannlekkasje eller skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det ble registrert mindre vannansamling rundt slukrist ved spyling.
Noe misfarging og soppdannelse i silikonfuger i dusjnisjen.
Det er registrert sprekk i flis under toalett, trolig som følge av lokale spenninger i underlaget.
Noe mindre avskalling i utvendige hjørner av innkassing.
Fliser og fuger er generelt ujevnt montert sammenlignet med dagens krav til planhet og utførelse.

Overflatene viser alder og brukslitasje, med enkelte avvik som har betydning for fuktbelastning og estetikk.
Badet vurderes å være funksjonelt, men har redusert sikkerhet mot fuktskader i våtsone grunnet lav terskel og manglende synlig membran oppbrett.

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

Anbefalte tiltak overflater

Montering av dusjkabinett anbefales som et preventivt tiltak for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger.
Heving eller tetting av dørterskel anbefales for å øke sikkerheten mot vanninntrenging inntil fremtidig oppgradering av badet.
Løpende observasjon og normalt vedlikehold.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Membran synlig ført under klemring i sluk. Ikke synlig ved besiktelse rund blandebatteri dusj.
Antatt montert ift. observasjon i sluk.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Servant i innredning, opplegg for badekar, vegg hengt toalett, dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand.
Merknad:
-Begynnende svelling i nedre del av fronter og sideplate innredning.
-Mindre avskalling i servant og nedre del av speil.
-Innebygget toalett er utført uten drens eller lekkasjesikring. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet
Eventuelt skjulte lekkasjer kan gi fuktskader, mugg og kostbare reparasjoner. Ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
(Nærmere kommentert under ventilasjon.)

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.19 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe, ildsted ikke montert.
Merknader:
-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Sotluke er ikke kontrollert for brannstein. Anbefales montert ved montering av ildsted.

Oppsummering av øvrig — **TG-2**

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter
(hvert 5. år).
Registrert saltutslag på pipeløp på loft, ingen registrerte skader.
Ingen registrert lekkasje er skader ved besiktelse av skorstein over tak/kaldt loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



6.20 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

6.21 Øvrig: Støttemur



Beskrivelse

Støttemur er oppført i betongblokker og kubbestein.
Det er registrert mindre retningsavvik på kubbemur mot gangsti mot sør/øst.
Avviket vurderes som stabilt og uten tegn til setninger eller konstruksjonssvikt.
Ingen behov for tiltak utover normalt tilsyn.



6.22 Øvrig: Bod/vaskerom





Beskrivelse

Bod/vaskerom. Bod benyttet som vaskerom på befaringsdagen.
Flis på gulv, sokkel flis og sparklet om malte vegg overflater.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, bereder, fordeler skap for vann og vegg hengt skap. Mekanisk avtrekk.
Ca 18 mm fall fra topp sluk til topp terkel.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Merknader:
-Det ble målt ca. 18 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel, hvilket er under krav på 25 mm.
-Fliser og fuger er ujevnt montert sammenlignet med dagens krav til planhet.
-Det er ikke synlig membran i dørterskel eller sluk, og vegger synes ikke å være behandlet med godkjent våtromsmaling.
-Ingen forhøyede fuktverdier registrert ved hulltaking, og ingen synlige lekkasjer.

Rommet har mangler i utførelse i forhold til dagens krav til våtromssikkerhet.
Manglende synlig membran, lav terskel og lite fall gir økt risiko for vannskade ved lekkasje eller vannansamling, særlig siden rommet benyttes til vaskemaskin og har flere vannførende installasjoner.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av terskel/list for å øke høydeforskjellen mot tilliggende rom.
Vurder montering av vaskemaskinkabinett med lekkasjestopper som preventivt tiltak.
Følg opp med regelmessig visuell kontroll, særlig rundt sluk og vannførende utstyr.
Ingen umiddelbare tegn til skade, men oppgradering anbefales på sikt.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

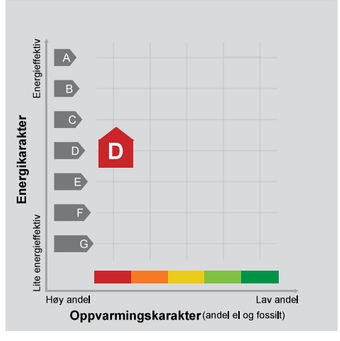
- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng

- Renner og nedløp
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Roksletta 6
Postnummer	4365
Sted	NÆRBØ
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	1027
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21916110
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182931
Dato	22.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eierseksjonssameiet Dalabekk K2
Forretningsadresse Smågamyrtunet 13
4034 Stavanger

Org nr. 923 702 342
kjell.arne.sandve@lyse.net
924 96 170

EIERSEKSJONSSAMEIET DALABEKK 2 K

VEDTEKTER
Revidert 16. mars 2026

Seksjon nr.	Sameiebrøk	Adresse
1	59	Roksletta 2
2	59	Roksletta 4
3	59	Roksletta 6
4	59	Roksletta 8
5	59	Roksletta 10
6	59	Roksletta 12
7	59	Roksletta 14
8	77	Roksletta 16
9	77	Roksletta 18
10	77	Roksletta 20
11	77	Roksletta 22
SUM:	721	

1. FORMÅL

Sameiets navn er Dalabekk 2 K og består av 11 leiligheter. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med gjeldende **Lov om Eierseksjoner (eierseksjonsloven). Lovpålagte årsmøtebestemte vedtekter kan overstyre loven hvis dette er fordelaktig for sameiet.**

2. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

Den enkelte eier skal holde boenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameierne.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig blir hindret, bruk av sunn fornuft, samt de regler som er nedfelt i de generelle politi vedtektene, er grunnlaget for regelverket. Tvister bør søkes mellom berørte beboere før de tas opp med styrer.

Den enkelte beboere bør tenke over om aktiviteter kan være til sjenanse for naboer. For eksempel ikke riste tepper over andres terrasser. Det skal gis nabovarsel dagen før en fest som vil vedvare etter kl. 23.00 neste kveld.

Ved arbeid på egen eller andres eiendom er huseierne forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger eiendommen, ledninger, kabler eller liknende.

Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.

3. STYRET

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret konstituerer seg selv. Gjenvalg kan tillates. Styreleder og et navngitt styremedlem forplikter sameiet (kontrasignering) ved sin underskrift. Kompetent ekstern person kan velges som styreleder eller styremedlem hvis ingen intern kandidat melder seg.

Styret skal sørge for at det føres regnskap etter kontantprinsippet, og det skal utarbeides et budsjett for regnskapsåret. Styret skal ikke få betalt for sine verv, unntatt ved tidkrevende definerte saker, og faktiske medgåtte private utgifter.

ANSVAR OG FULLMAKT

• Styret representerer sameiet utad og kan inngå nødvendige avtaler for drift og vedlikehold.

• Styret kan innhente ekstern bistand ved behov (juridisk, regnskap, teknisk). Styret mottar ikke styrehonorar.

• Styret sørger for innkreving av felleskostnader, og følger opp mislighold med gebyr/renter og ev. rettslig inndrivelse.

• Styret påser at felles bygningsforsikring er gyldig og hensiktsmessig.

• Styret fører protokoll over vedtak og holder oversikt over avtaler og dokumentasjon.

4. ÅRSMØTET

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Det ordinære årsmøte skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, regnskap og budsjett, innkomne saker og valg av styremedlemmer.

Eierseksjonssameiet Dalabekk K2
Forretningsadresse Smågamyrtunet 13
4034 Stavanger

Org nr. 923 702 342
kjell.arne.sandve@lyse.net
924 96 170

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med 30 dagers frist. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal være styret i hende 14 dager før årsmøtet. Endelig innkallingen 1 uke før årsmøtet skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet.

Styret må forelegge alle saker av betydning for årsmøtet, og det settes en fremdriftsplan med spesifikke utgifter i et budsjett.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Utgangspunktet er at et ekstraordinært årsmøte kan kreves når det ordinære årsmøtet, styret eller minst 2 av eierne krever det. Møtet har kort innkallingsfrist på minimum 8 dager, men skal avholdes **senest 14 dager etter at kravet er fremsatt muntlig eller skriftlig for styret**.

6. EIERMØTER

Hvis styret finner det nødvendig å innkalle til møte for å orientere eierne om sak(er) mellom årsmøtene har styret adgang til det.

Ønsker en eller flere eiere at styret skal innkallere til eiermøte bør styre vurdere å etterkomme dette.

7. DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver karakter, som vedlikehold av fellesanlegg, sameiets forsikring, samt det som styret til enhver tid finner nødvendig ihht fullmakten. Styret fordeler fellesutgiftene på alle eierne etter eierbrøken (jfr. Kartverket.no/se.eiendom og første avsnitt i vedtektene) og har ansvaret for å inndrive pengene.

Det tilligger styrets rett og plikt å iverksette inkassoprosess hvis noen andelseiere ikke betaler sin del av fellesutgiftene.

8. VEDLIKEHOLD

Enhver eier plikter å bidra til vedlikehold av fellesarealene, inklusiv de kommunale områdene, og medvirke til at all felles beplantning ikke beskadiges eller på annen måte forringes.

Enhver eier og/eller leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, jfr. eierseksjonslovens § 32 og erstatningsansvaret jfr. § 34.

Sameiet har vedlikeholdsplikt av den utvendige bygningsmassen, jfr. eierseksjonslovens § 33.

Styret har det overordnede ansvaret for plan og arbeidsfordeling i denne sammenheng.

Eierseksjonssameiet Dalabekk K2
Forretningsadresse Smågamyrtunet 13
4034 Stavanger

Org nr. 923 702 342
kjell.arne.sandve@lyse.net
924 96 170

9. HUSDYRHOLD

Husdyrhold er tillatt i sameiet, forutsatt at det skjer på en måte som ikke medfører urimelig ulempe for øvrige beboere.

Eier plikter å vise aktsomhet og ansvar i forbindelse med dyrehold, og skal følge gjeldende retningslinjer for husdyrhold i Hå kommune. Dette innebærer blant annet bruk av pose, båndtvang, og hensyn til støy og renhold.

Ved gjentatt og dokumentert støy, forsøpling eller annen sjenanse, skal eier varsles skriftlig og gis rimelig tid til å iverksette tiltak. Dersom dette ikke fører frem, kan styret følge opp i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Sameiet anbefaler at det ikke holdes flere enn to dyr per boenhet. Begrensningen må vurderes i forhold til typen dyr (gullfisk m.v.). Ved avvik fra dette skal det ikke iverksettes tiltak med mindre det foreligger dokumenterte klager eller bevis på at dyreholdet skaper urimelig ulempe for andre beboere. Før eventuelle tiltak vurderes, skal eier gis varsel og mulighet til å rette opp forholdet. Alle vurderinger skal baseres på konkret dokumentasjon og ikke personlige preferanser.

10. FERDSEL

Alle plikter å vise aktsomhet ved kjøring og parkering innenfor området til sameiet. Kjøreveien skal ikke benyttes til parkering.

11. MISLIGHOLD

Eierne er forpliktet til rette seg etter vedtektene. Gjentatte og påtalte overtredelse av vedtektene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene. Jfr. Eierseksjonsloven §38 - pålegg om salg av eiendom.

Hvis en eier i alvorlig grad misligholder sine forpliktelser kan vedkommende pålegges å flytte og selge andelen. Varslene sendes rekommandert. Ansvaret for prosessen tilligger og forvaltes av styret. Jfr. Eierseksjonsloven § 39 – tvangssalg – fravikelse/utkastelse. Fravikelsesprosessen kan iverksettes parallelt med pålegg om salg av eiendommen.

PROTOKOLL

ÅRSMØTE FOR 2025

SAMEIET DALABEKK 2 K

Dato: Mandag 16. Mars 2026

Tid: Klokken 19.00

Sted: Hå folkebibliotek, møterom 2

Tilstedeværende eiere med stemmerett: Lars, Tommy, Piotr, Randi (datter til Sonja med fullmakt), Mary Ann, Jolanta og Ona. Kjell Arne (tale og forslagsrett, men uten stemmerett)

SAKSLISTE

Leder Kjell Arne ønsket velkommen til møtet.

I. Konstituering

1. Kjell Arne Sandve ble valgt til møteleder.
2. Lars ble valgt til å føre protokollen
3. Mary Ann og Kjell Arne ble valgt til å underskrive protokollen.
4. Registrering av fremmøtte
5. Godkjenning av innkalling og saksliste.

- Klokkeslettet 19.00 manglet. Rettet. Godkjent

II. ÅRSBERETNINGEN

- **Kjell Arne leste gjennom årsberetningen.**
- Mary Ann spurte om å få se tilbudet på rehabiliteringen.
- Utleveres kopi. Godkjent.

- Mary Ann spurte om det skal males til tross for at rehabiliteringen skal finne sted i 2027.
- Enkelte steder flasser maling, og det bør man skrape, og deretter male slik at det ser ryddig og bra ut. For øvrig ikke totalmaling dette året 2026.

III. ÅRSREGNSKAP 2025 OG BUDSJETT 2026

- Dokumentet ble gjennomgått og forklart av Kjell Arne

IV. INNKOMNE FORSLAG

- **Forslag til nye vedtekter.**
  - Kjell Arne gikk gjennom vedtektene og forklarte.
  - Et par små feil som ble rettet.
  - Årsmøtet slettet kravet om parkeringsforbud foran bodene.
  - Godkjent etter rettelser.

V. VALG

- Sittende styre har virket fra ekstraordinært årsmøte 12.10.2025. For å få kontinuitet i rehabiliteringsarbeidet bestemte årsmøtet at styret skal sitte ut 2026 og ut 2027.
- Godkjent.

Underskrift av protokoll

Nærbø den

Kjell Arne Sandve, ordstyrer

Mary Ann Tjemsland

ÅRSREGNSKAPET 2025 OG BUDSJETT 2026

SAMEIET DALABEKK 2K

ORG.NR. 923 702 342

Saldo per 31.12.2024 kr. 33.712,57

REGNSKAP 2025				BUDSJETT 2026	
Note	Tekst	Utgifter	Inntekter	Utgifter	Inntekter
1	Saldo 01.01.2025		33.712		
	Saldo per 01.01.2026 - overført				11.022
2	Fellesinntekter 12 mnd		46.200		199.320
3	Forsikring Fremtind (12 måneder)	39.943		40.920	
4	**Admin utg.**				
	1. Advokatutg. Alv Stangeland	10.000			
	2. Konsulent Kjell Arne Sandve	10.000			
	3. Rettsgebyr	1.314			
	4. Sparebanken regnskap konsulent	1.500			
	5. Medlemskap huseierne	2.130		2.130	
	6. Reg. vedtekter Brønnøy	241			
	7. Kopiering m.v.	339			
	8. Maling	1.423			
	9. Godtgjørelse til leder	2.000		24.000	
	Samlet	68.890	79.912	67.050	210.342
	Balanse	+11.022,5		+143.292	

Balanse per 31.12.2025 er + kr. 11.022,57

Balanse estimert budsjett for år 2026 = +143.292

Nærbø 28.02.2026

Styret

Dalabekk K2
Forretningsadresse Smågamyrtunet 13
4034 Stavanger

Leder Kjell Arne Sandve

kjell.arne.sandve@lyse.net
924 96 170

Dugnadsliste /vedlikeholdsansvar for Dalabekk K2 Roksletta 2 - 22.

Jeg viser til vedlagt kart for å fordele områdene som skal løpende vedlikeholdes. Arbeid som trenger å utføres avtales innbyrdes i gruppene, dette er klipping av hekk minst 1 gang i året og annet forefallende. Hoved dugnaden blir forut for 17. mai 2026.

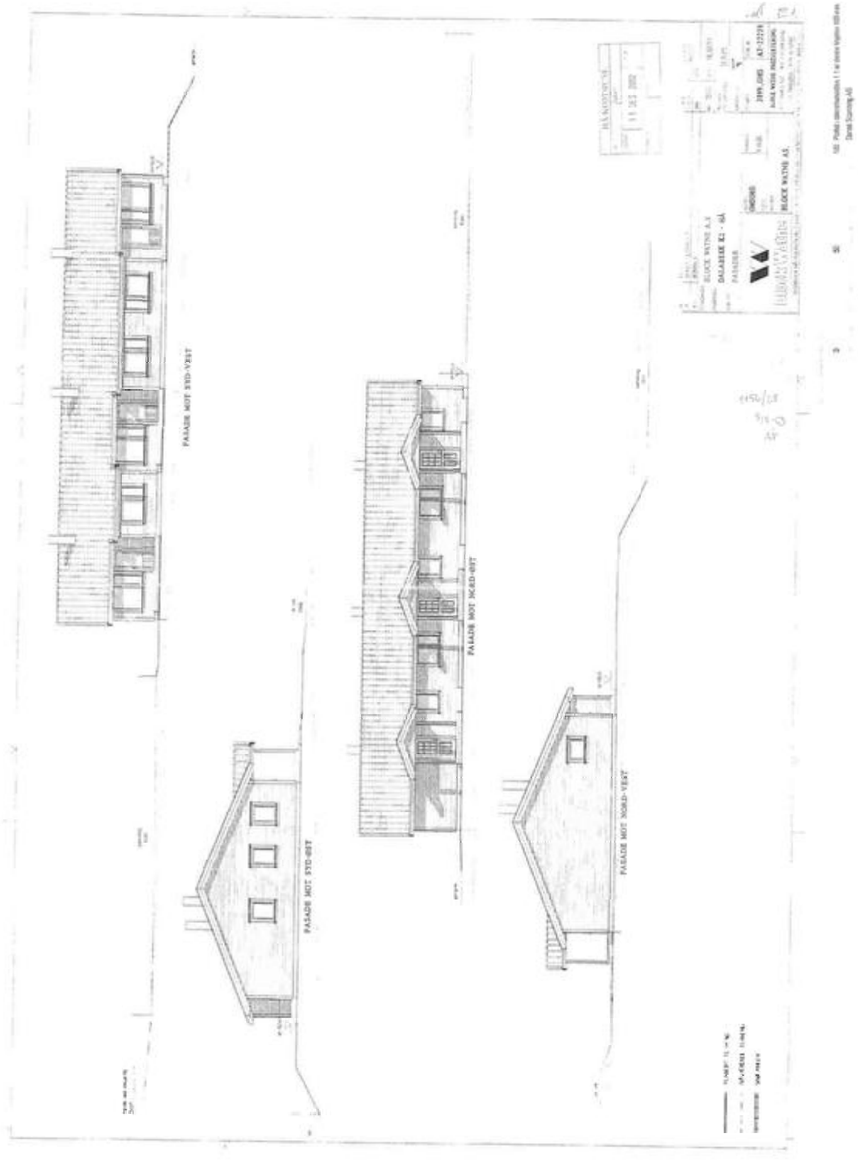
-Område 1 vedlikeholdes av Roksletta 2 — 6 – ansvarlig Piort
-Område 2 vedlikeholdes av Roksletta 8 — 14 – ansvarlig Tommy
-Område 3 vedlikeholdes av Roksletta 18 – 22 – ansvarlig er Lars

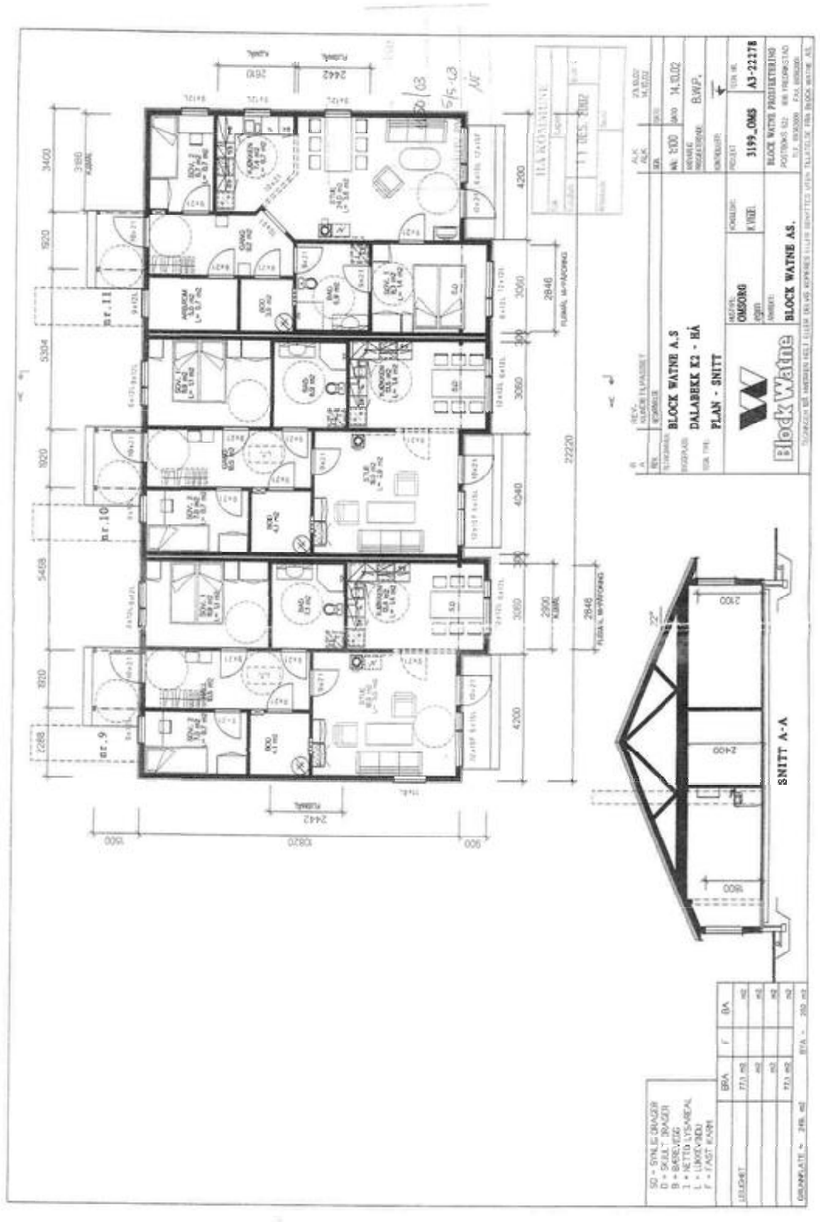
Seksjonseiere som bor i 1 etg, og har hekk rund egen terrasse har selv ansvar for å klippe denne, med overoppsyn fra ansvarlig.

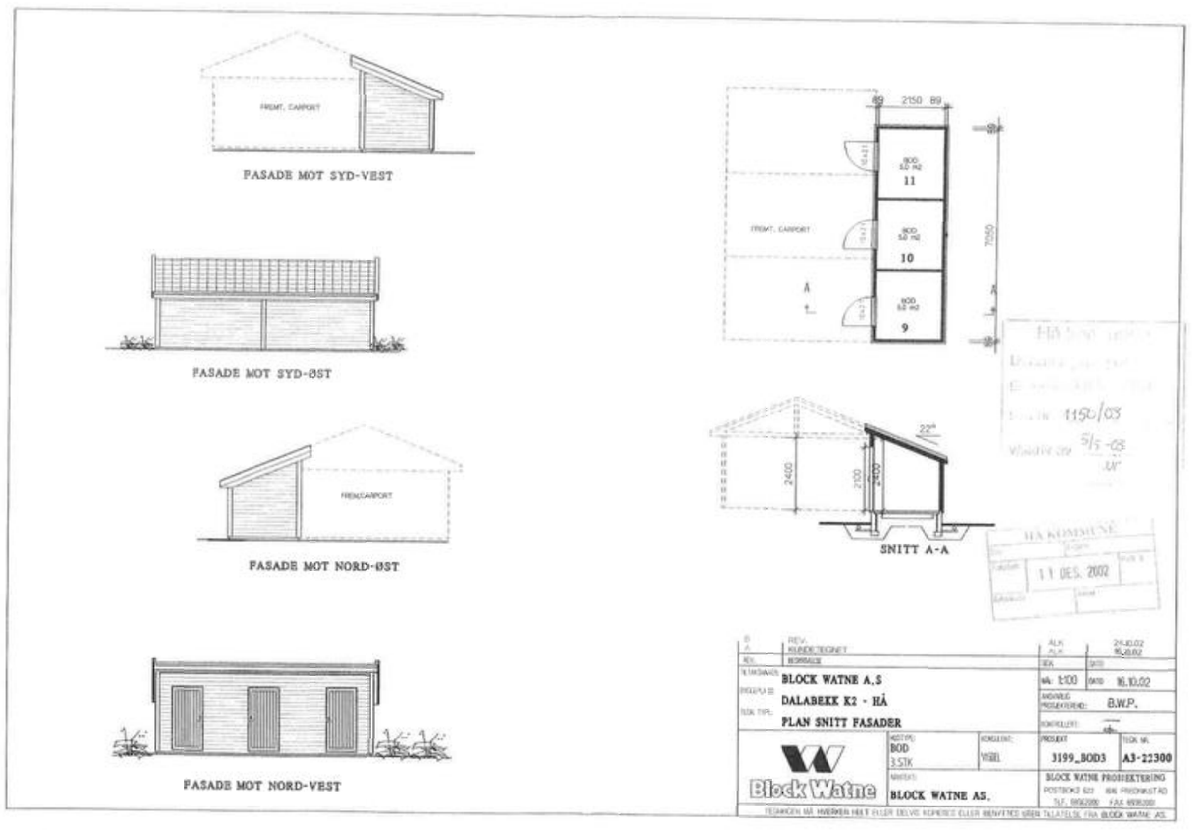
Dersom noen ikke kan, kan gruppene forsøke å komme frem til en løsning som fungerer og som styres av den ansvarlig på hvert område, eventuelt kan gruppen ta kontakt med oss i styret.

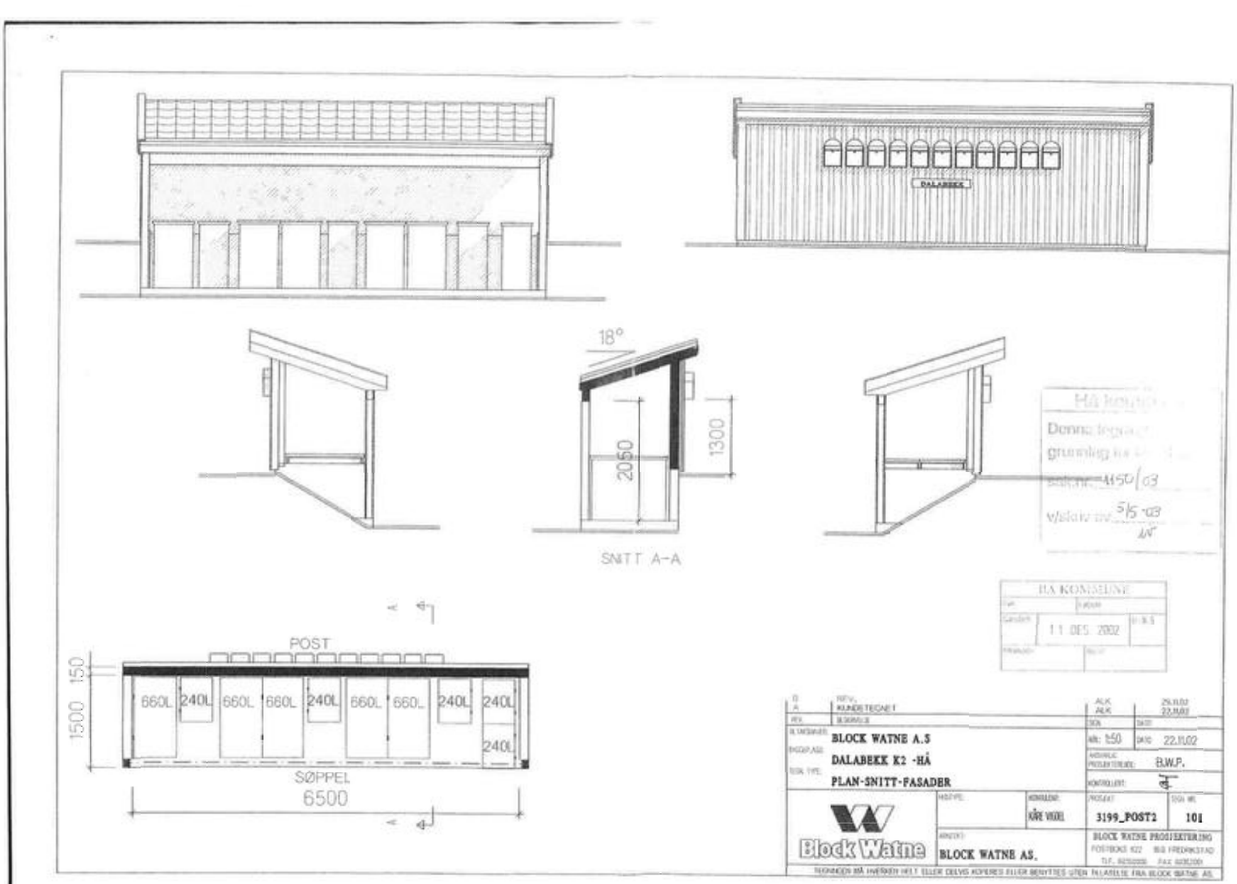
Mvh

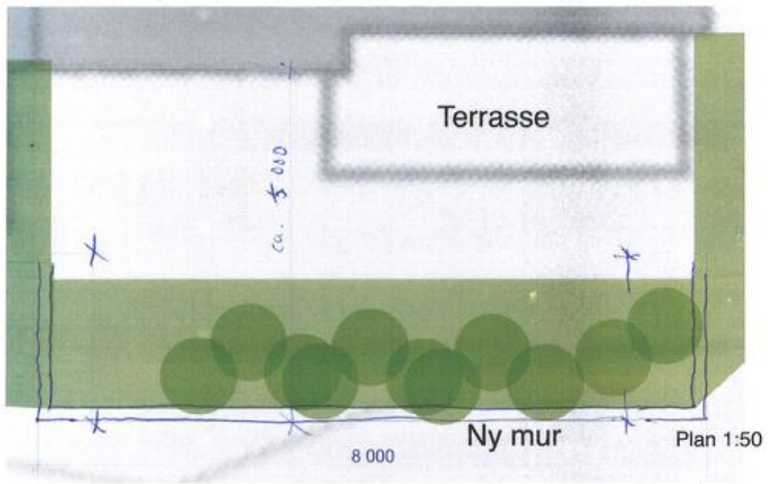
Kjell Arne Sandve
Styreleder

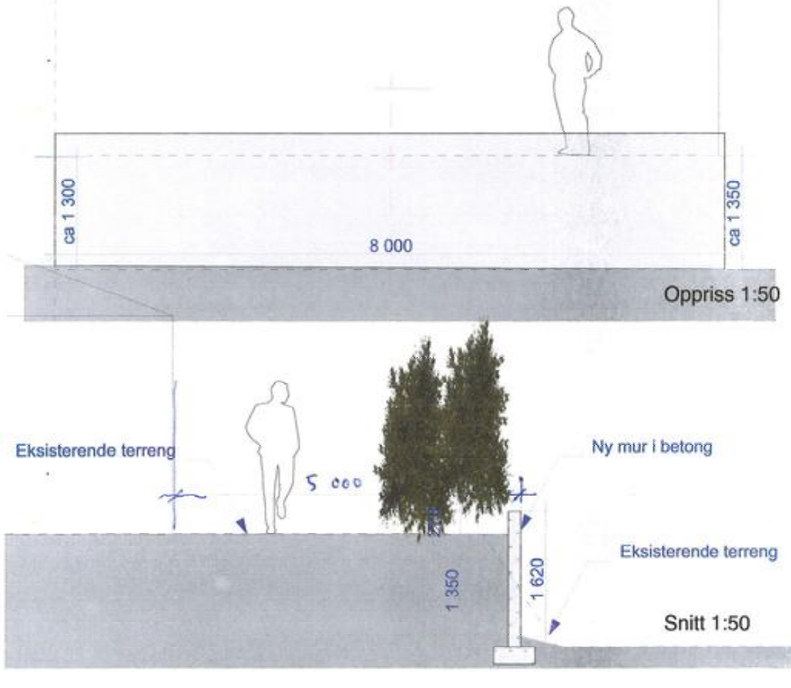

FASADE MOT ØST-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SØR-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
BLOCK WATNE A.S
DALABEKK E2 - HÅ
FASADER
BLOCK WATNE AS.


BLOCK WATNE A.S
DALABEKK E2 - HÅ
PLAN - SNITT
3199_065
A3-22178
BLOCK WATNE AS.
SNITT A-A


FREMT. CARPORT
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT SYD-ØST
FREMCARPORT
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
2150 80
BOD 9,0 m2
11
10
9
7050
FREMT. CARPORT
22°
2400
200
SNITT A-A
1150/03
5/5 -03
HÅ KOMMUNE
11 DES. 2002
REV. KUNDETEGNET
BOMRÅDE
BLOCK WATNE A.S
DALABEKK K2 - HÅ
PLAN SNITT FASADER
ALK 24.10.02
M. 1:100
DATO 16.10.02
PROSJEKTERENDE: B.W.P.
BOD 3 STK
PROSJEKT 3199_BOD3
TEGN NR. A3-22300
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
Block Watne


DALABEKK
18°
2050
1300
SNITT A-A
POST
150
1500
660L
240L
240L
SØPPEL
6500
1150/03
5/5 -03
HÅ KOMMUNE
11 DES. 2002
REV. KUNDETEGNET
BOMRÅDE
BLOCK WATNE A.S
DALABEKK K2 -HÅ
PLAN-SNITT-FASADER
ALK 29.11.02
M. 1:50
DATO 22.11.02
PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KÅRE VIGRE
PROSJEKT 3199_POST2
TEGN NR. 101
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
Block Watne





Sameiet Dalabekk 2K leiligheter, 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22
Roksletta
4365 NÆRBØ

Mary Ann Tjemsland
Leilighet 2
Roksletta 2
4365 Nærbø

Ang utbygging av gjerde rundt hage

Styret i Sameiet Dalabekk har ingen innvendinger mot at det bygges et gjerde.

Det eneste er at eier av Roksletta 2 har ansvar for å holde vedlikehold med bod og gjerde.
Dette vil si vasking og maling av bod etter behov.

Signatur Styreleder

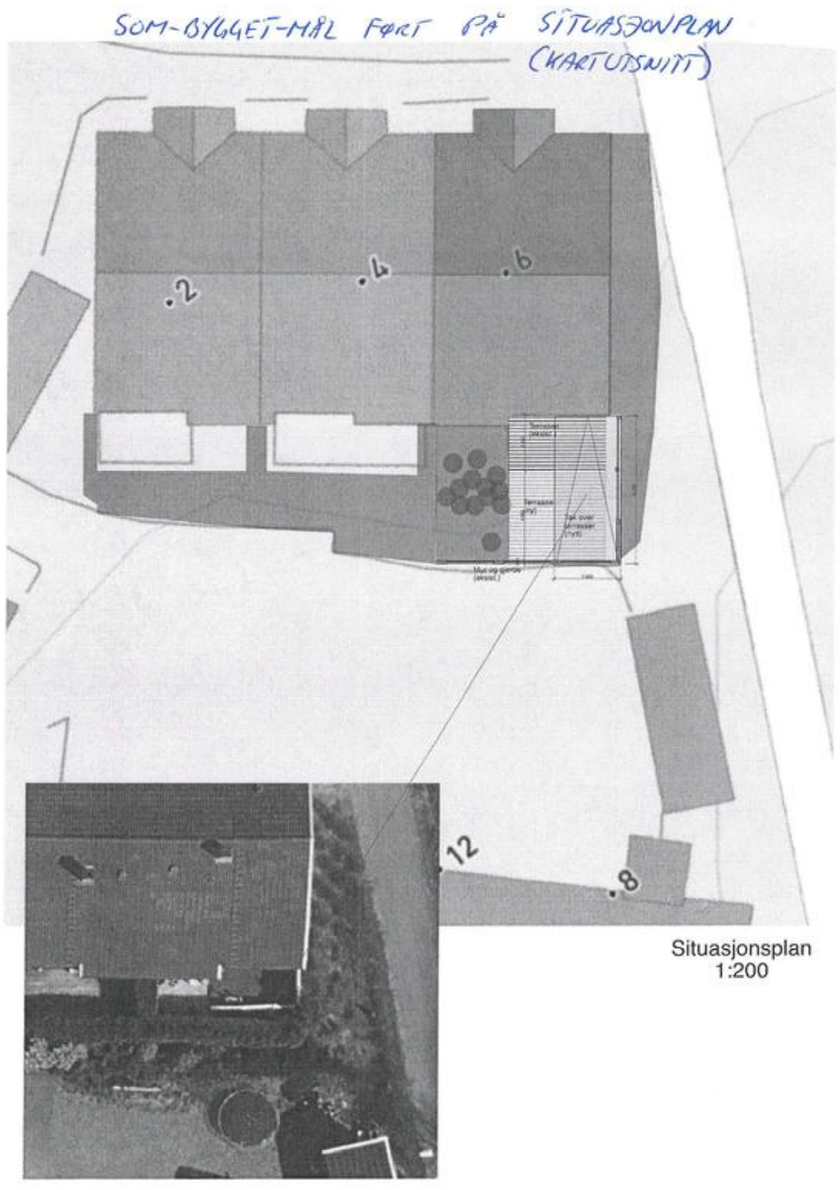
Signatur styremedlem

Signatur styremedlem

Signatur Mary Ann Tjemsland

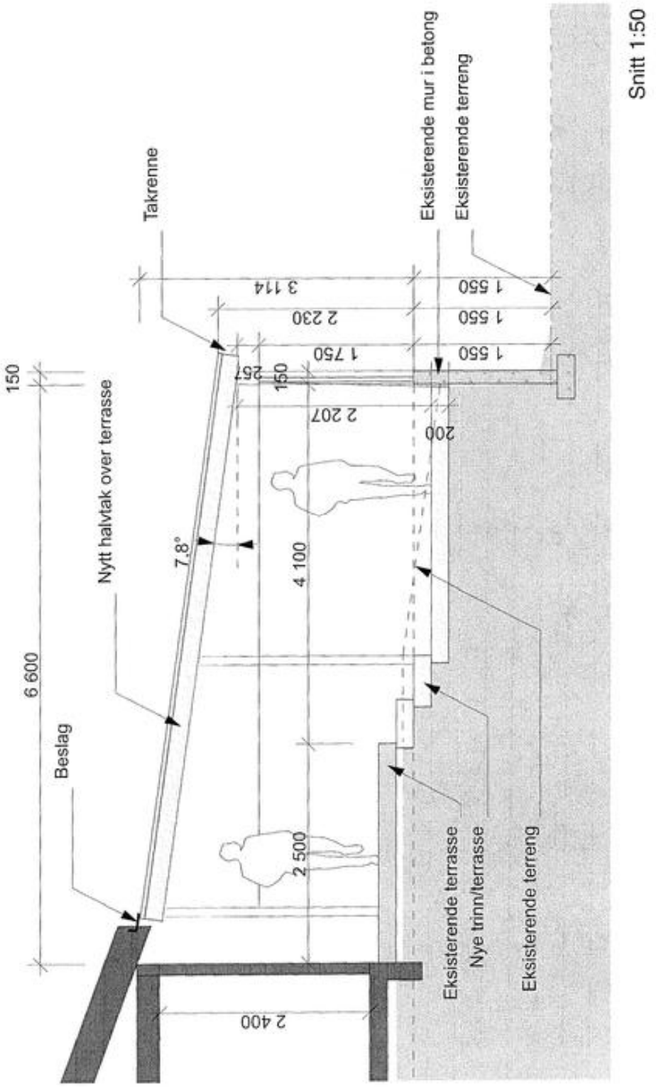
Sted Närbö

Dato: 29.03.2024

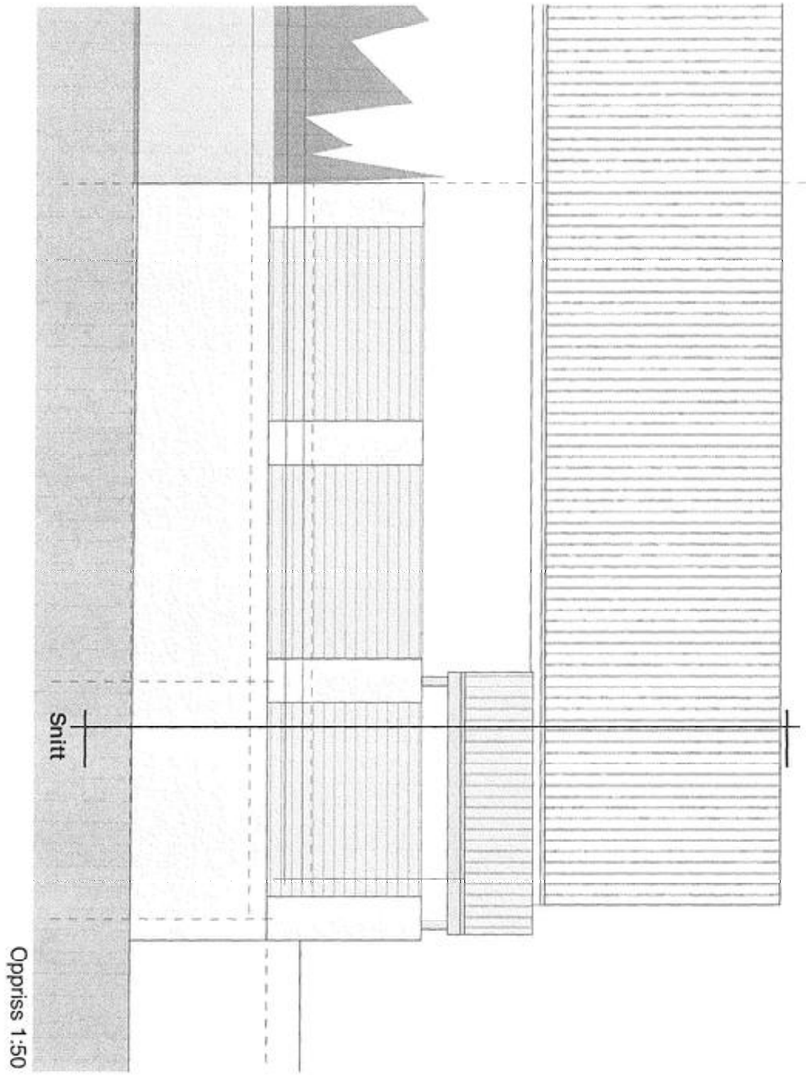


Situasjonsplan
1:200

Oppriss 1:50



Snitt 1:50



Kommune

Hå kommune
Postboks 24
4368 Varhaug

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Block Watne AS
Morenefaret 1
4340 Bryne

Tiltakshaver (navn, adresse)

Block Watne AS

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Rosksletta 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22	26	1027		1-11

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

11 boligenheter, bodbygnigner, post/søppelbygning, parkeringsplasser

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Delegert vedtak	27.02.03	1060/03

Dato sluttkontroll

Kontrollansvarlig: Block Watne AS

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

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

Merknader

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Varhaug	25.03.2004	Kjetil Pedersen

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Hå kommune	v/ feier og faktura	

NBR nr 705144-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 3-1998

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008
§ 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/12816

Tiltakshaver:
Sonia Barrio De Mendoza Vera
Roksletta 6
4365 NÆRBØ

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Roksletta 6	26	1027		

Tiltakets/byggets art
Oppsetting avstøttemur

Vedtaksdato	Saksnr.
02.05.2023	249/23

Dato for søknad om ferdigattest:	30.03.2023

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.

Tiltaket er i samsvar med vedtak av 02.06.2022 med saksnr. DTN-341/22, og kan tas i bruk.

Sted	Dato
Varhaug	02.05.2023

Kenneth Hagen
forvaltningssjef

Jarle Valle
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.

INFORMASJON OM KLAGERETT	
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug, eller til e-postadresse: teknisk@ha.kommune.no. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvisgjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken. Enkelte dokument kan være unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (servicetorg@ha.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan - og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Returneres etter tinglysing til

Block Watne AS
Morenefaret 1,
4340 Bryne

TINGLYST
24 OKT. 2003
JÆREN TINGRETT
DAGBOKNR: 8687

Begjæring[1] om
[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1119	Hå	26	1027		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
964969590	Hå kommune, Teknisk etat	1/1

Doknr: 8687 Tinglyst: 24.10.2003 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	1	59	BG	13				25				37				49			
2	2	59	B	14				26				38				50			
3	3	59	BG	15				27				39				51			
4	4	59	B	16				28				40				52			
5	5	59	BG	17				29				41				53			
6	6	59	B	18				30				42				54			
7	7	59	BG	19				31				43				55			
8	8	59	BG	20				32				44				56			
9	9	77	BG	21				33				45				57			
10	10	77	BG	22				34				46				58			
11	11	77	BG	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 703 = nevner: 703

4. Supplerende tekst 7)

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

Hå kommune / Jæren Everk har rett til å legge/vedlikeholde ledning til vann og avløp samt kabler for telefon, strøm, kabeltv, gatelys og kabelskap på eller langs eiendommen.
Eiendommen har gjerdeplikt mot tilgrensende eiendommer.
Kjøper er kjent med, og aksepterer at de fellesanlegg og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap. Dette gjelder felles grøntarealer innenfor K 2, gnr 26 bnr 1027.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
15.10.2003	Egil Bø / Egil Bø

IHHT FULLMAKT

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne 15.10.2003	for Hå kommune ifg fullmakt Eirik Stø Rønne Egil Bø	

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
26	1027			Hå

Dato	Stempel og underskrift
21.10.03	Asbjørn Nedland HÅ KOMMUNE TEKNISK ETAT POSTBOKS 24 4368 VARHAUG

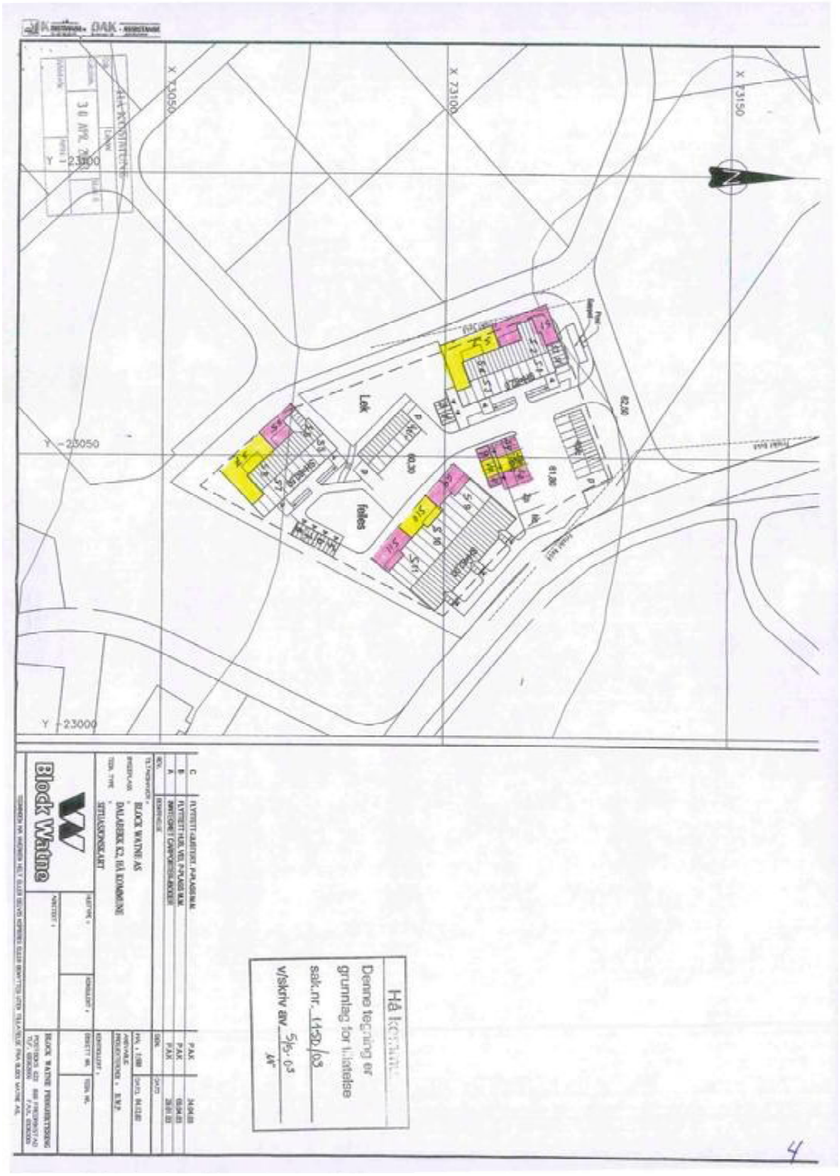
Noter:

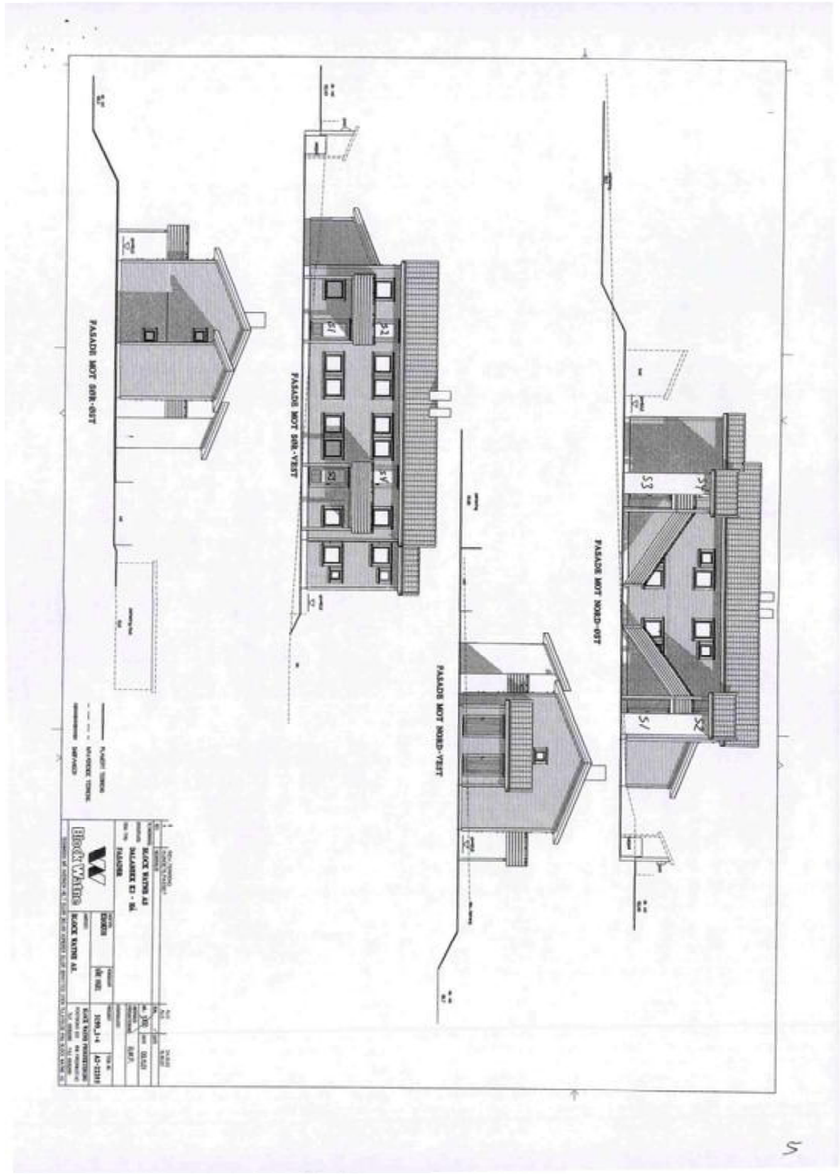
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

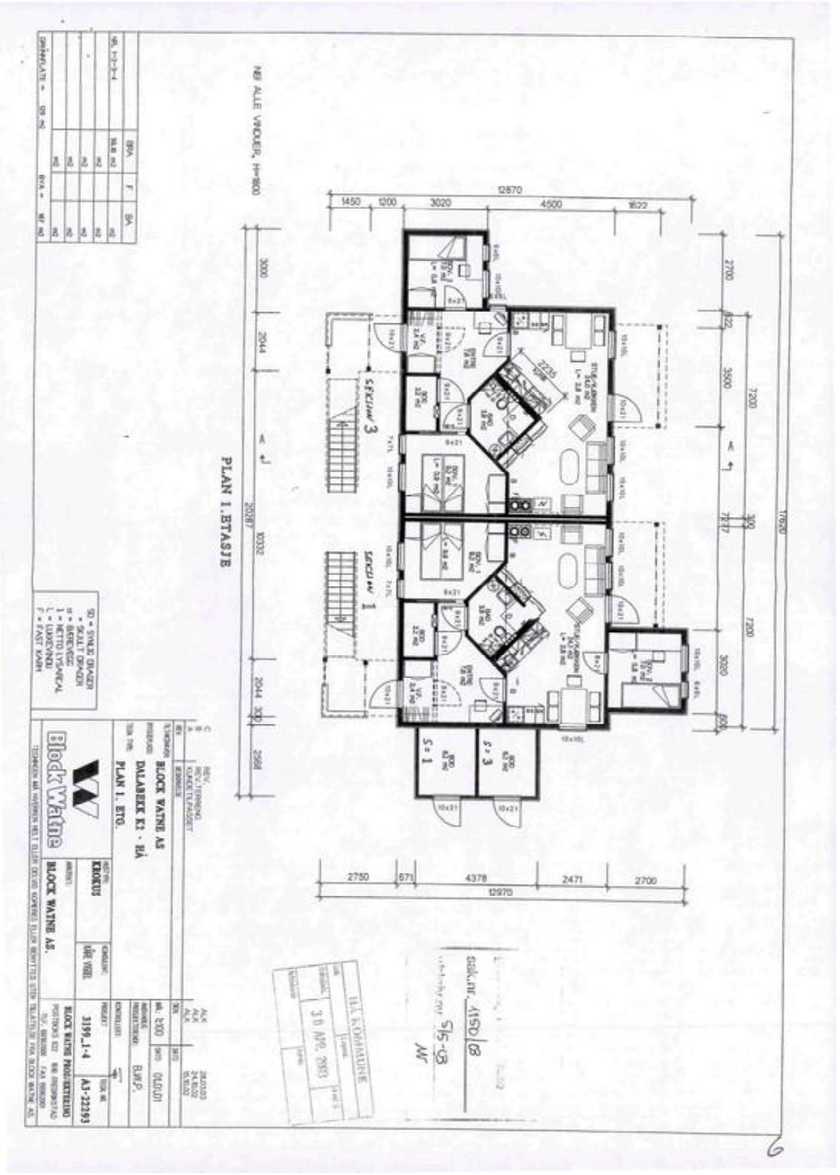
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

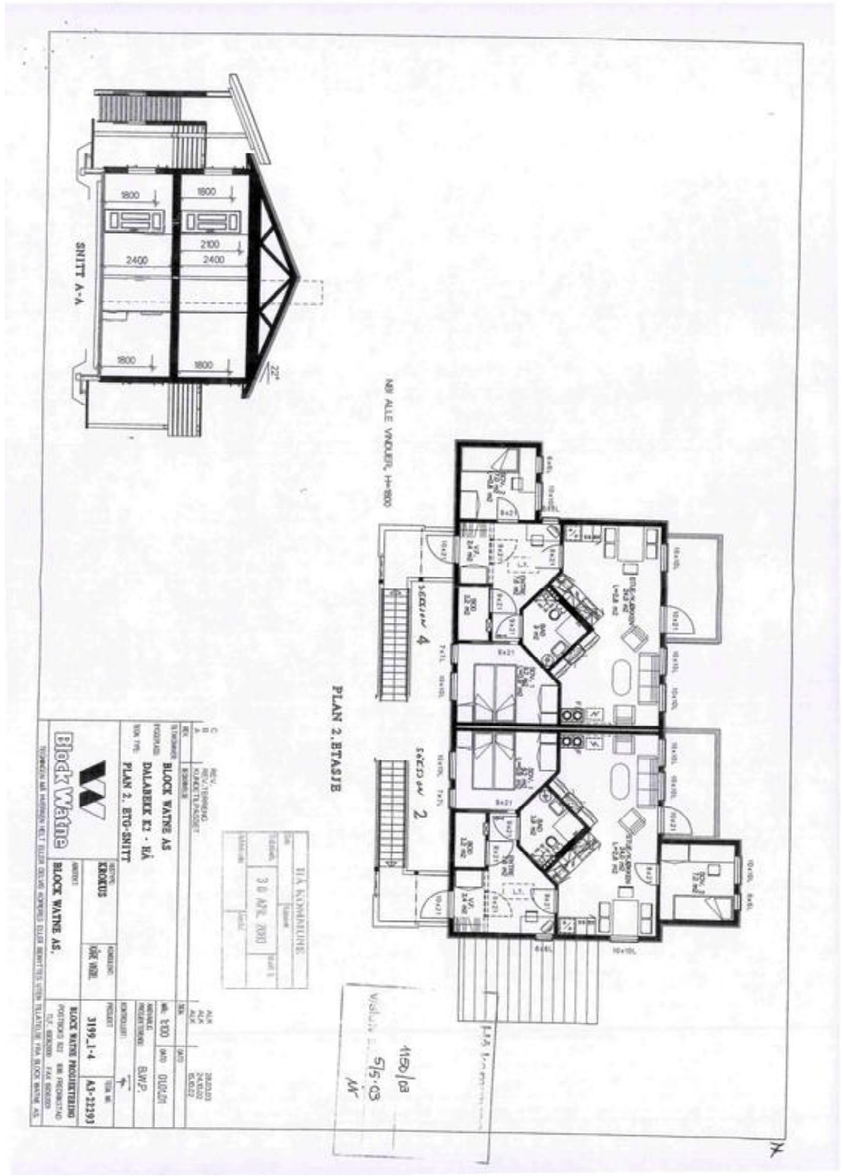
Dato	Hjemmelshaverens(eines) underskrift(er)
15.10.2003	Endre Stenersen / Egil Bjørnli

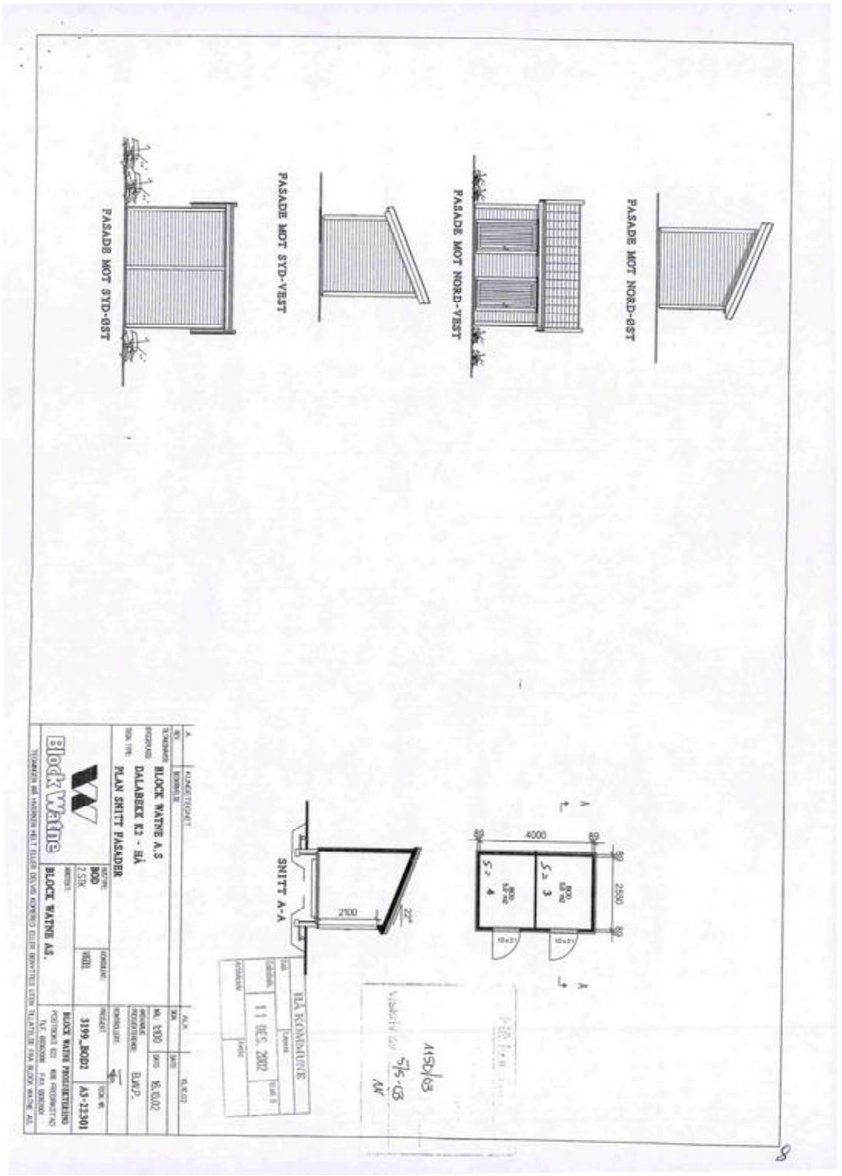
Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 3 av 3

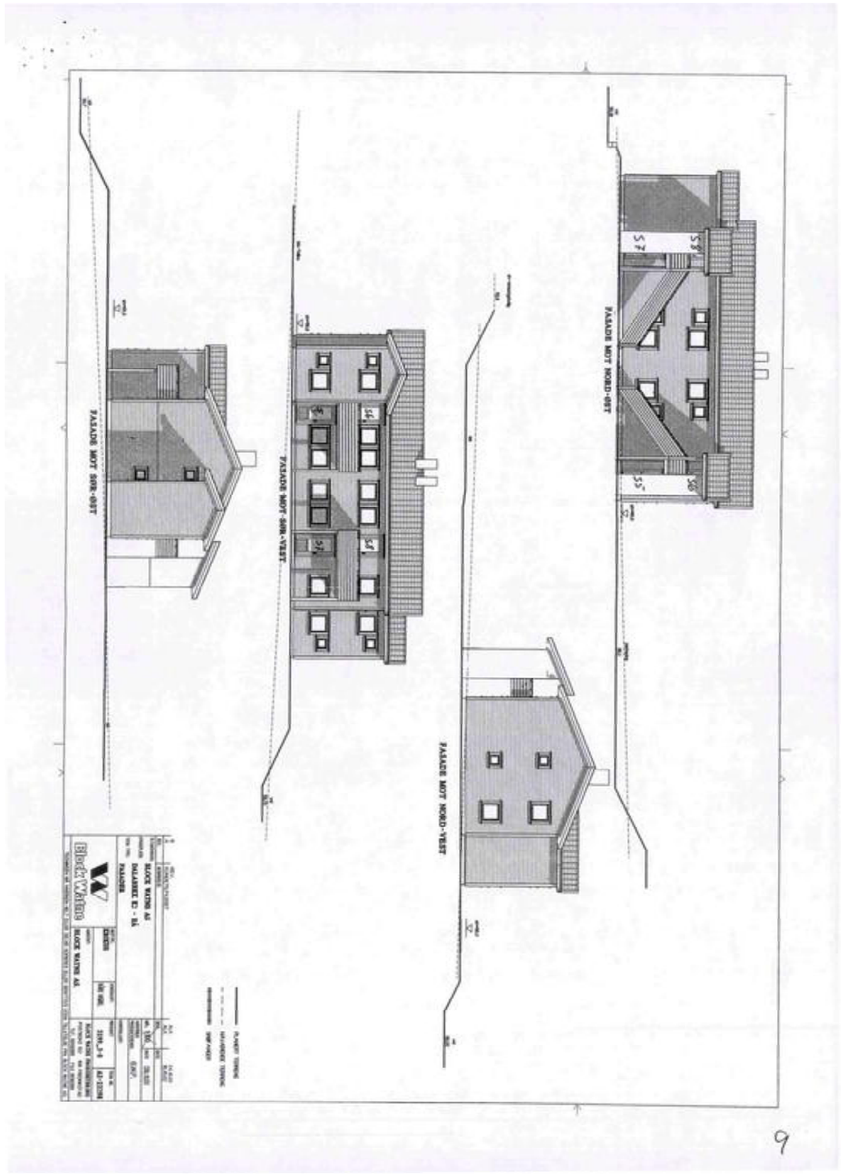


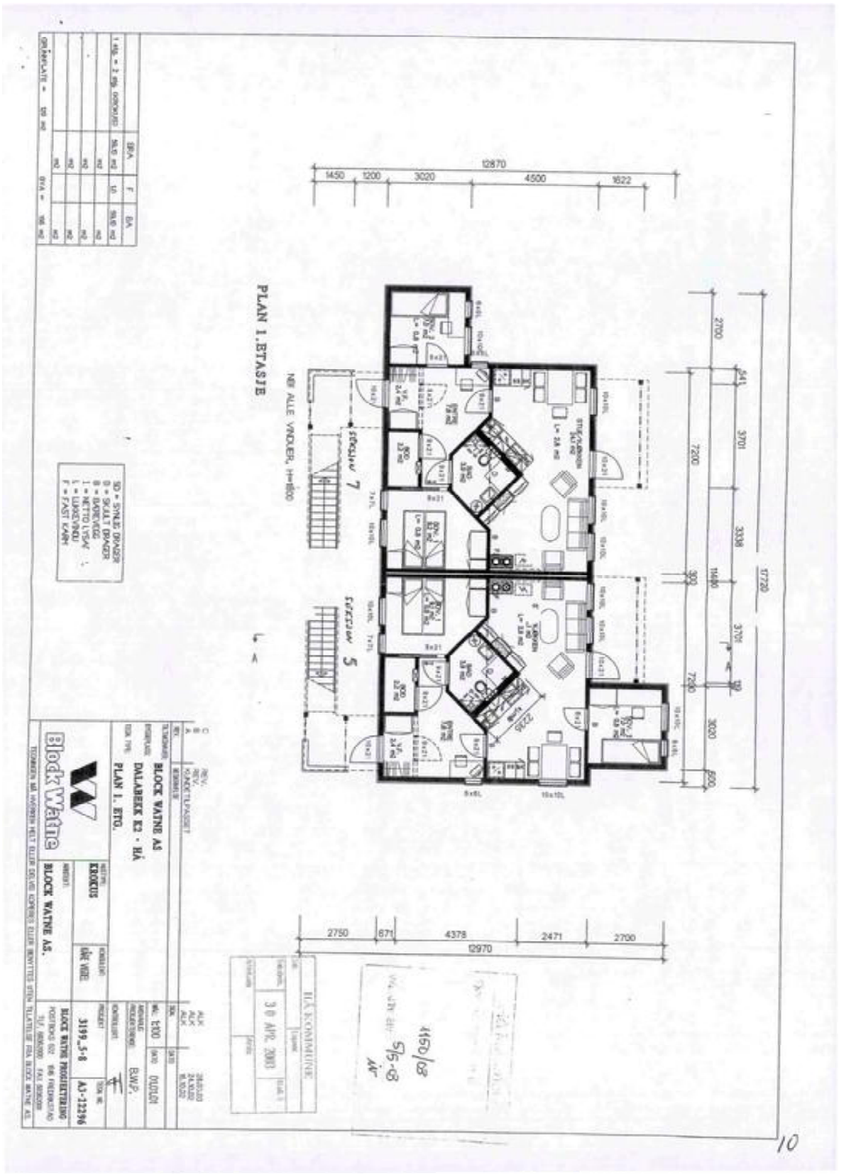

FASADE MOT SØR-ØST
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
BLOCK WATNE AS
DALABREKKE E1 - E6
PLAN 1. ETG.
BLOCK WATNE AS.

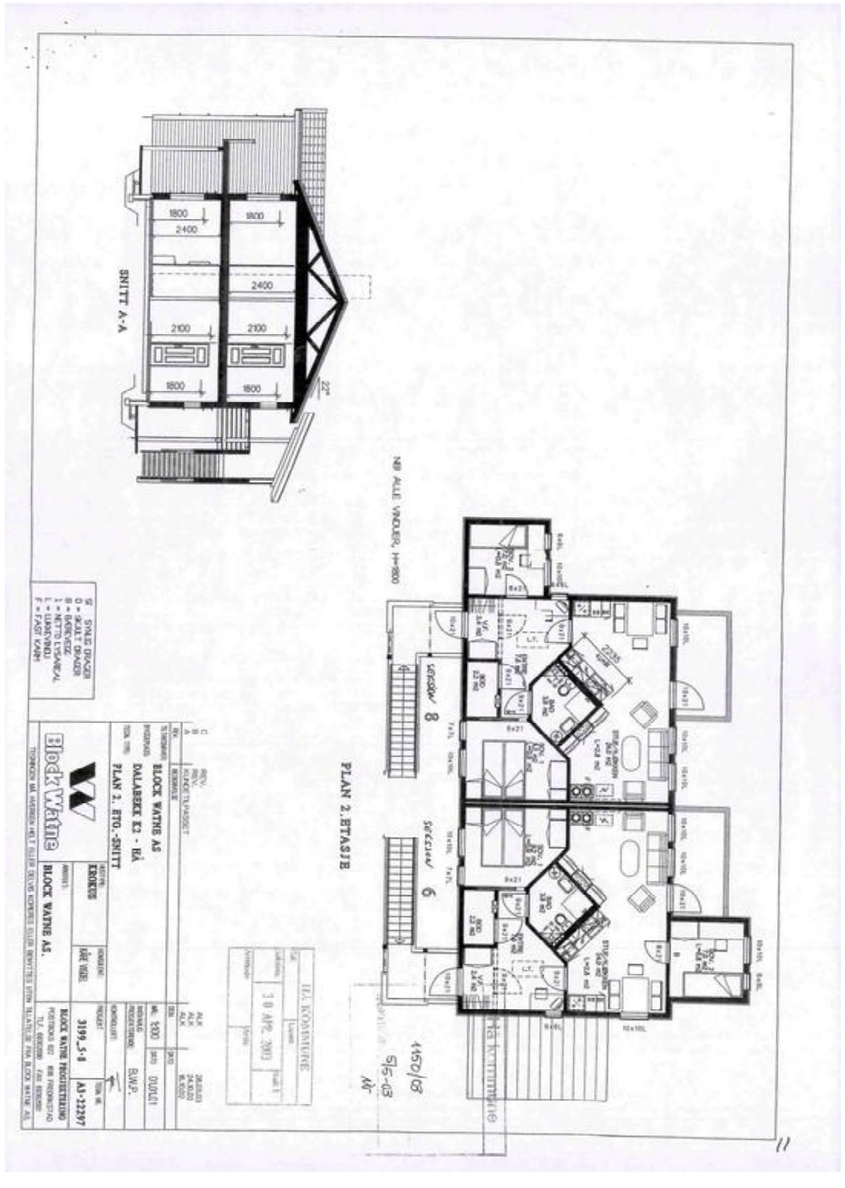

PLAN 1. ETASJE
SEKSJON 3
SEKSJON 1
BLOCK WATNE AS
DALABREKKE E1 - E6
PLAN 1. ETG.
BLOCK WATNE AS.

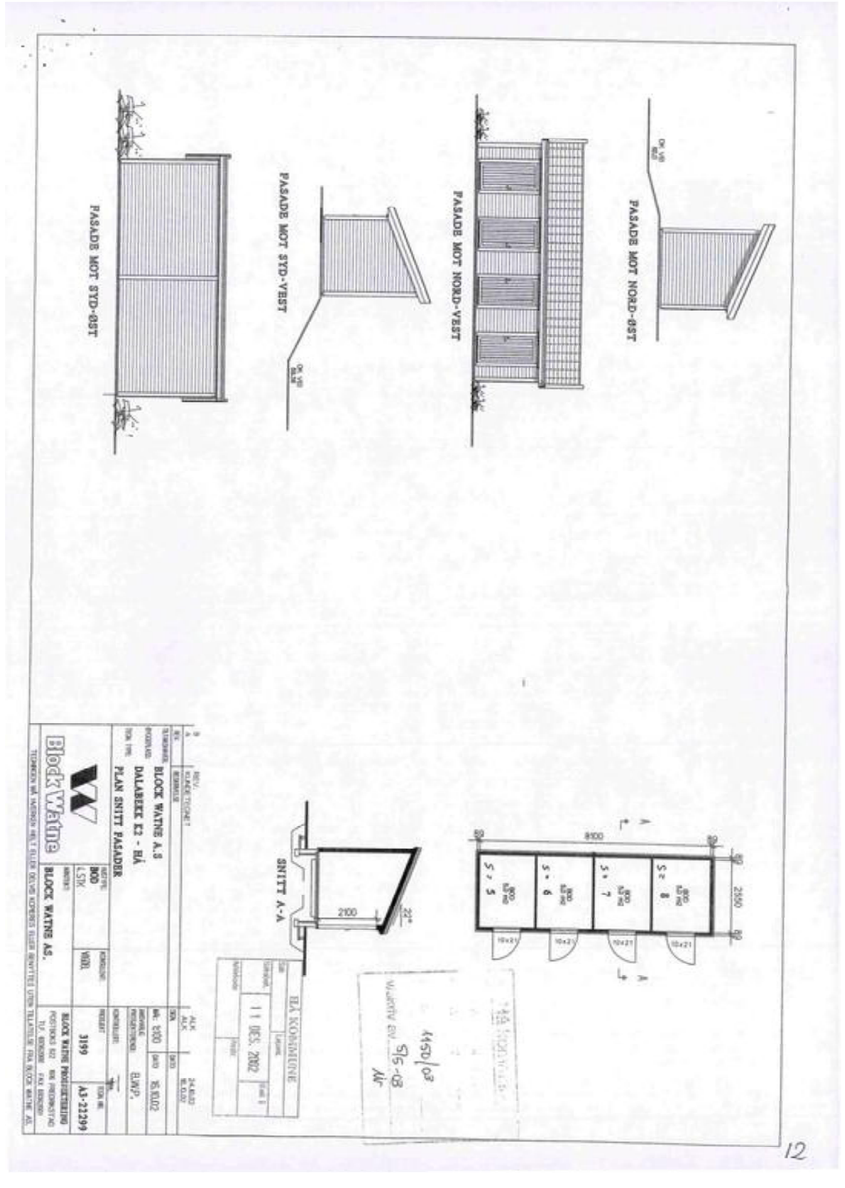

SNITT A-A
1800
1800
2100
2400
2400
1800
1800
22°
NB! ALLE VINDUER H=1800
PLAN 2.ETASJE
BLOCK WATNE AS
DALABREKK K2 - BÅ
PLAN 2. ETG-SNITT
Block Watne
BLOCK WATNE AS.
3199_1-4
A3-22291
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
BLÅ KOMMUNE
30 APR 2003
1150/83
515:03

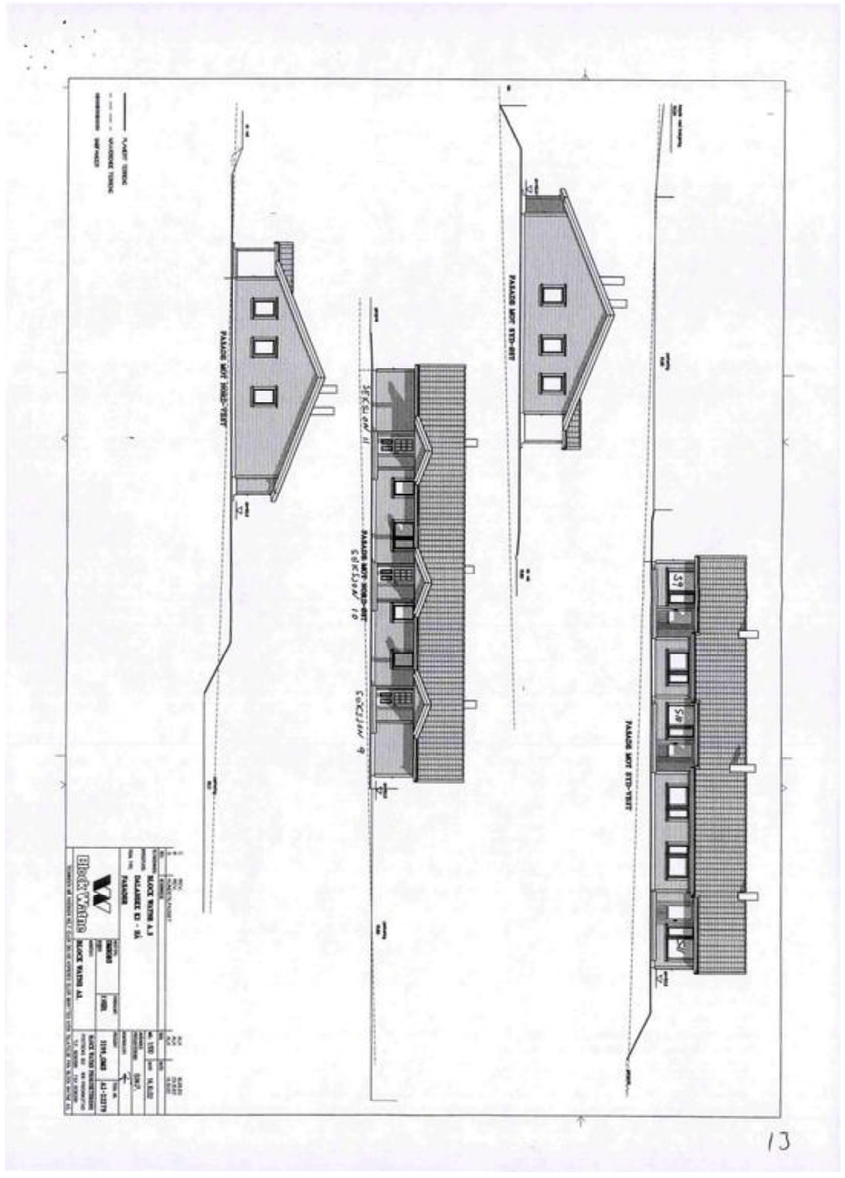

FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
SNITT A-A
4000
2550
2300
22°
BLÅ KOMMUNE
11 DES 2002
1150/83
515:03
BLOCK WATNE A.S
DALABREKK K2 - BÅ
PLAN SNITT FASADER
Block Watne
BLOCK WATNE AS.
3199_BOD1
A3-22301
BLOCK WATNE PROSJEKTERING

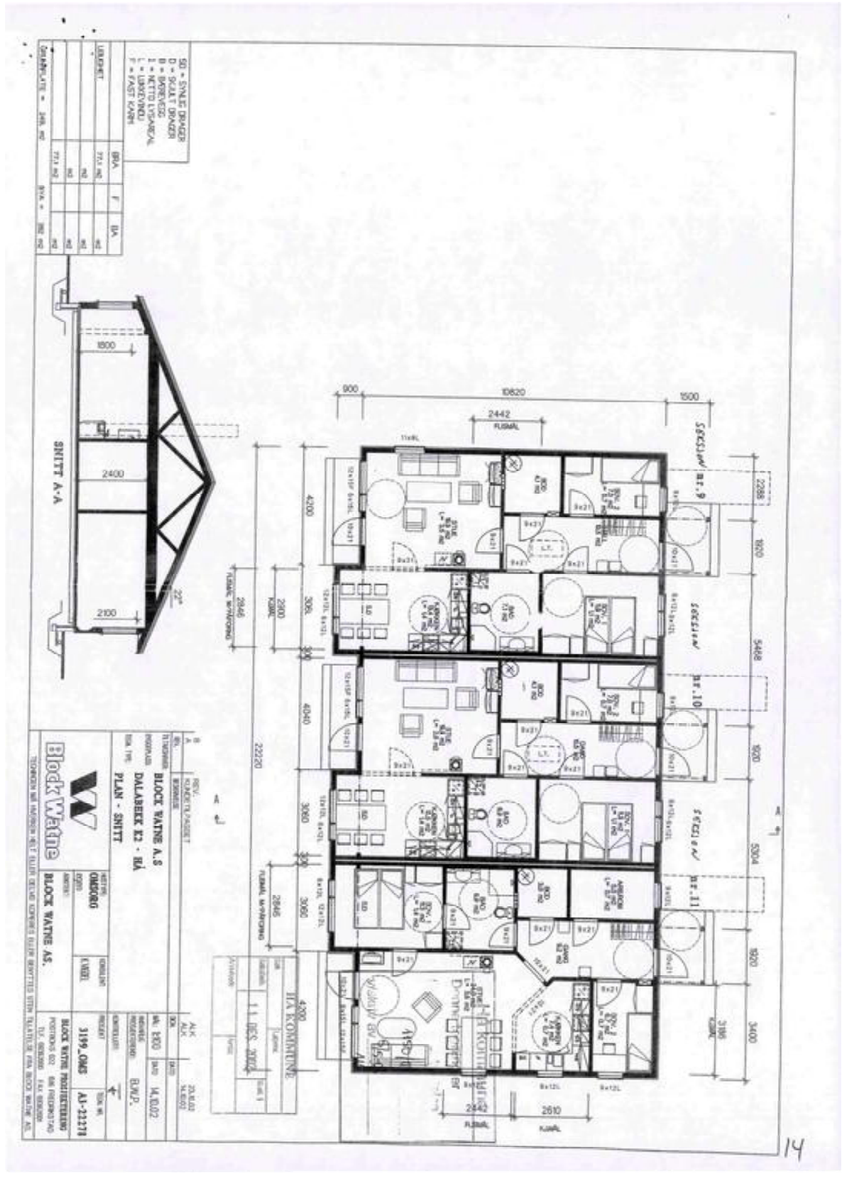

FASADE MOT SØR-ØST
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
BLOCK WATNE AS
DALABEKK 82 - HÅ
PLAN 1. ETG.
EKSKLUS
3199_5-6
A3-12296
9


PLAN 1.ETASJE
12870
1450
1200
3020
4500
1622
2700
3701
3338
7220
3020
600
2750
671
4378
2471
2700
12970
BLOCK WATNE AS
DALABEKK 82 - HÅ
PLAN 1. ETG.
EKSKLUS
3199_5-6
A3-12296
10

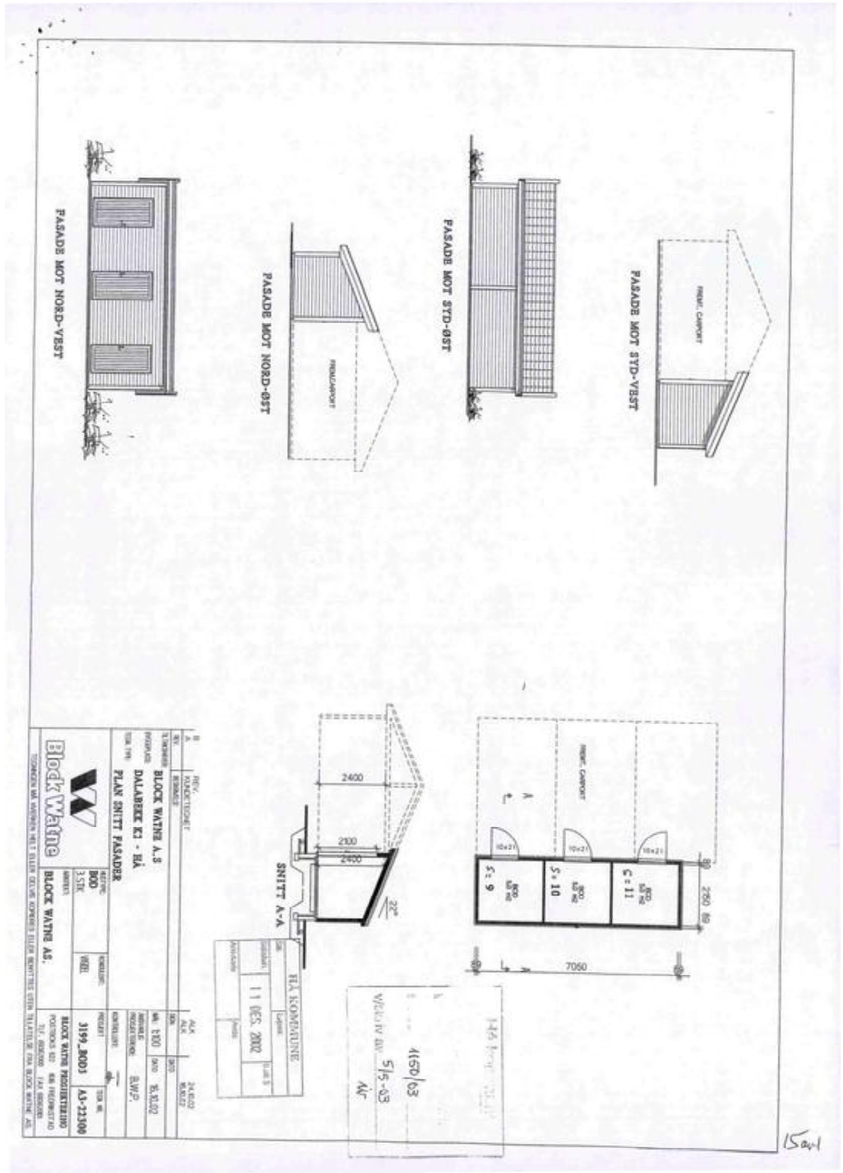

SNITT A-A
1800
2400
1800
2400
2100
2100
1800
1800
22°
NB! ALLE VINDUER, H=900
SOVEROM 8
SOVEROM 6
PLAN 2.ETASJE
BLOCK WATNE AS
DALABREK E3 - BÅ
PLAN 2. ETG.-SNITT
BLOCK WATNE AS.
ERIKRUD
3199-5-4
A3-22297
10 APR. 2003
1150/08
515-03
M
11


FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
SNITT A-A
2100
22°
8100
2550
BLOCK WATNE A.S
DALABREK E3 - BÅ
PLAN SNITT FASADER
BLOCK WATNE AS.
3199
A3-22299
11 DES. 2002
1150/08
515-08
M
12


PARKERING MOT ØSTRE TERRASSE
PARKERING MOT VESTRE TERRASSE
PARKERING MOT ØSTRE TERRASSE
PARKERING MOT VESTRE TERRASSE
SNITT A-A
BLOCK WATNE A.S
DALABEKK 82 - 84
PLAN - SNITT
BLOCK WATNE AS.
13


SNITT A-A
BLOCK WATNE A.S
DALABEKK 82 - 84
PLAN - SNITT
BLOCK WATNE AS.
14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/8687/44
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 15:29

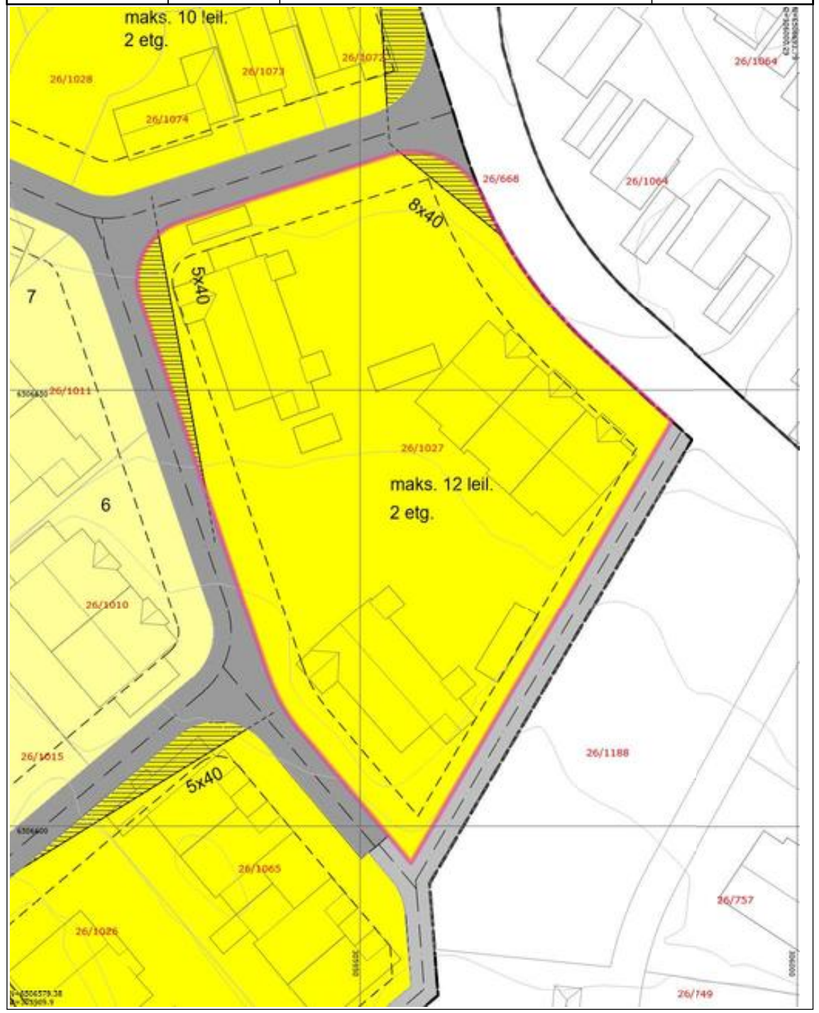


Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 1027	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Roksletta 6 4365 NÆRBØ			
Annen info:	Dalabekk 2			

Hå kommune

Målestokk
1:500



21.10.2025 15:25:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Bygning
- Eiendomsteig
- Regulert tomtegrense
- Frisiktlinje
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Høydekurve
- RpGrense
- Byggegrense
- Frisiktsone ved veg
- Kjøreveg
- Aktuell eiendom

HÅ KOMMUNE

Plan 990

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DALABEKK II, NÆRBØ

(Godkjent av kommunestyre i møte 15. juni 1989, sak 78.)
Endring A Vedtak 25. april 2000 i sak 67/00
Endring B Vedtak 23. januar 2001 i hovudutval for tekniske sektor i sak 0012-01
Reguleringsendring etter forenklet prosess revisjon C. Delegert vedtak 23. august 2022 i sak 21/1448

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

a. Boligene tillates oppført i 1,5 etasje. Med dette forstås en etasje og med innredning i loftsetasje i tillegg.

b. Bebyggelsen skal nyttes til bolighus. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan mindre virksomhet tilknyttet boligen tillates.

c. På tomtene kan hvor forholdene tillater det, oppføres en tilleggsleilighet på inntil 70 m^2.

d. For tomter som har arealformål til eneboliger skal bebygd areal BYA ikke overstige 40 % som også inkluderer garasje.

e. Hus og garasje skal ha saltak eller valmet tak. Taktekkingsmateriale skal være tegl- eller betongtakstein. Takvinkelen skal ikke være mindre enn 27° og kan være inntil 40° på hus med vanlig bredde.

f. Garasjen skal ha samme takform som bolighuset på samme tomt.

g. Situasjonsplan skal vise plass for dobbel garasje på hver tomt. Garasje med adkomst parallelt med adkomstveg kan tillates oppført inntil 1,5 m fra vegkant.

h. Veiledende teknisk plan og illustrasjonsplan er retningsgivende for husvalg og plassering av bebyggelsen på tomtene.

HÅ KOMMUNE

Plan 990

§ 3

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a. På området kan det bygges småhus i inntil 1,5 etasjer, sammenkjedet eller med mindre innbyrdes avstand enn bygningslovens krav for frittliggende bebyggelse. Med 1,5 etasjer forstås en etasje og med innredning i loftsetasje i tillegg.

b. Grupper eller rekker av hus skal byggemeldes samlet hvor bygningsrådets bestemmer dette. Situasjonsplanen skal også vise tomtedelingen.

c. Tillatt bebygd areal (BYA) skal for konsentrert småhusbebyggelse være 65 %.

d. På egen tomt skal det for hver leilighet vises plass for en enkel garasje.

e. På felles parkeringsplass (er) skal det vises en gjesteparkeringsplass pr. leilighet.

§ 4

a. Anlegg for lek, idrett og sport kan etter planer godkjent av bygningsrådet opparbeides i friområdene.

b. Nødvendige kommunaltekniske anlegg f.eks. trafokiosker og pumpestasjoner kan etter bygningsrådets godkjennelse oppføres i friområdene.

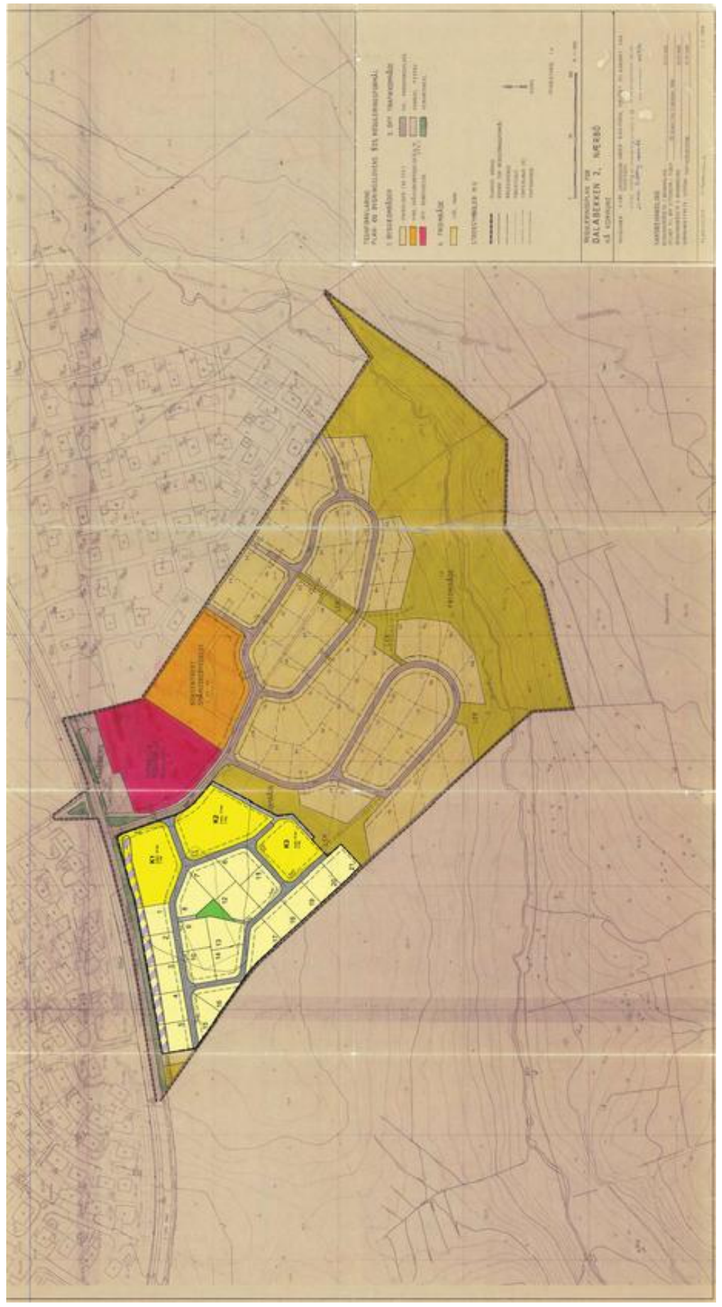
§ 5

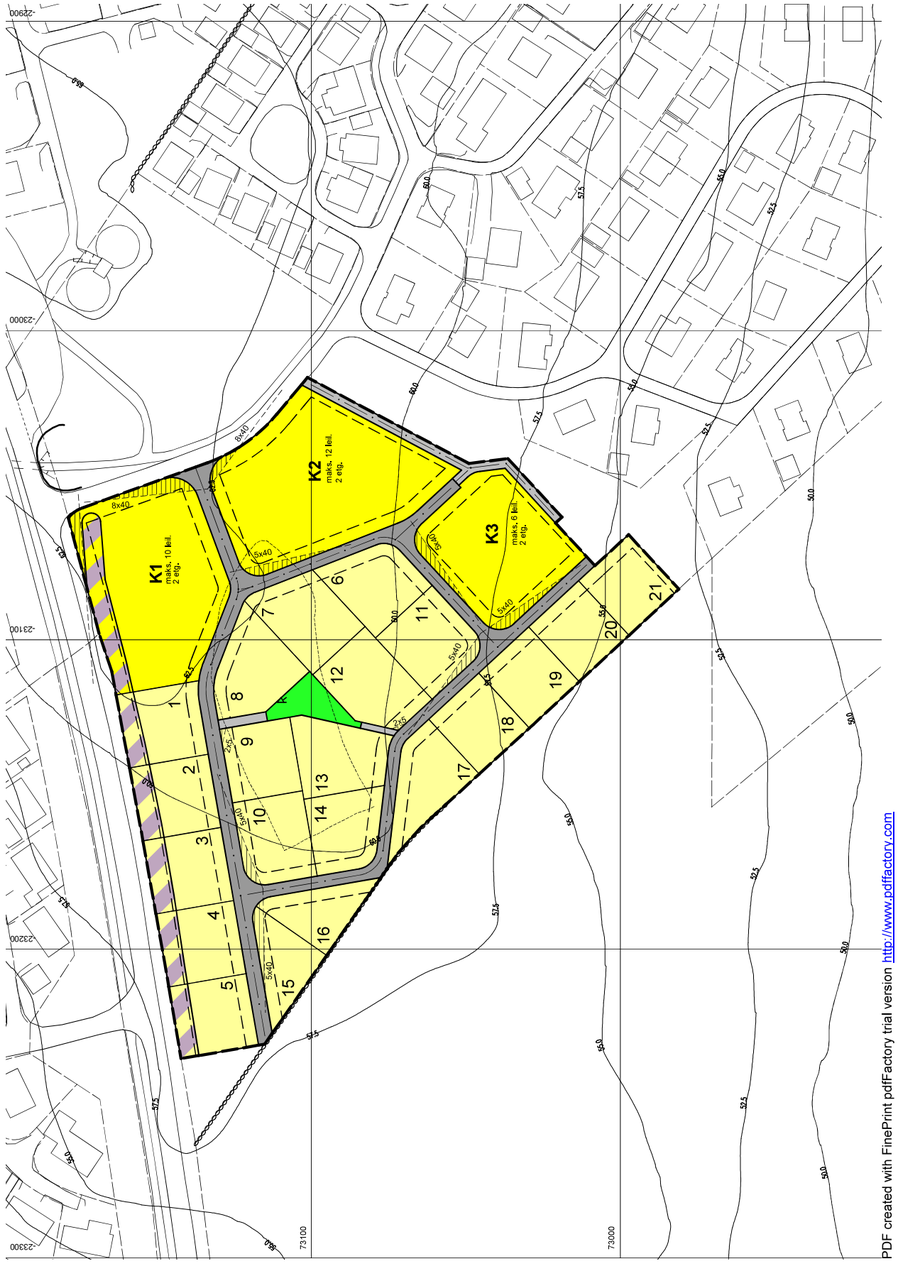
FELLESBESTEMMELSER

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og i samme område får en enkel harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer m.m.

b. Innenfor de viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

c. Hvor særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.





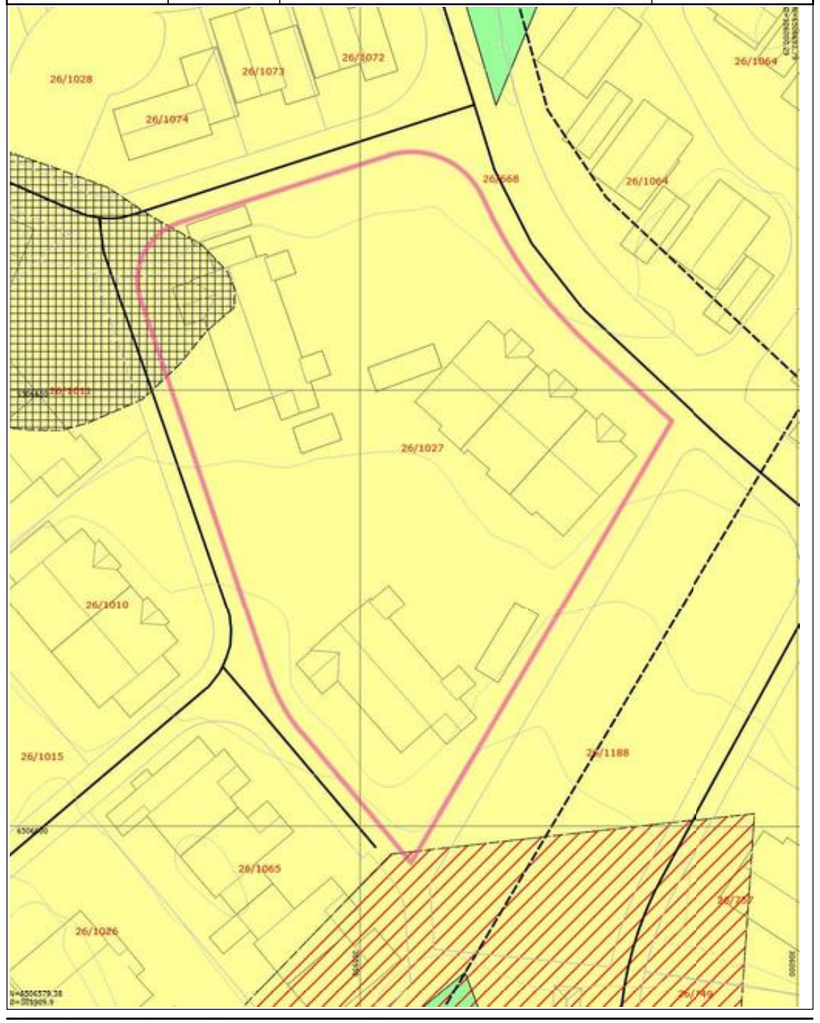
PDF created with FinePrint pdfFactory trial version http://www.pdffactory.com

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 1027	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Roksletta 6 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Hå kommune

Målestokk
1:500



21.10.2025 15:26:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner
Grense for faresoner	Båndlegging etter lov om kulturminner	Flomfare
Boligbebyggelse	Friområde	KpOmråde

Aktuell eiendom

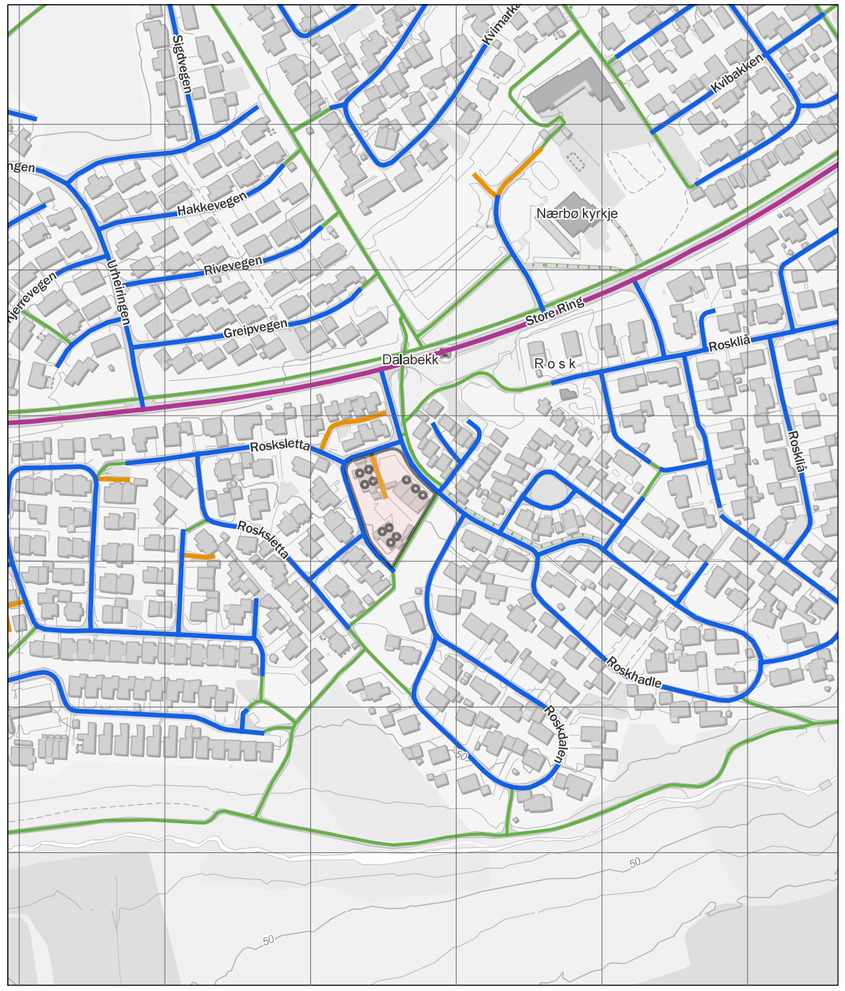
ambita

Vegstatuskart

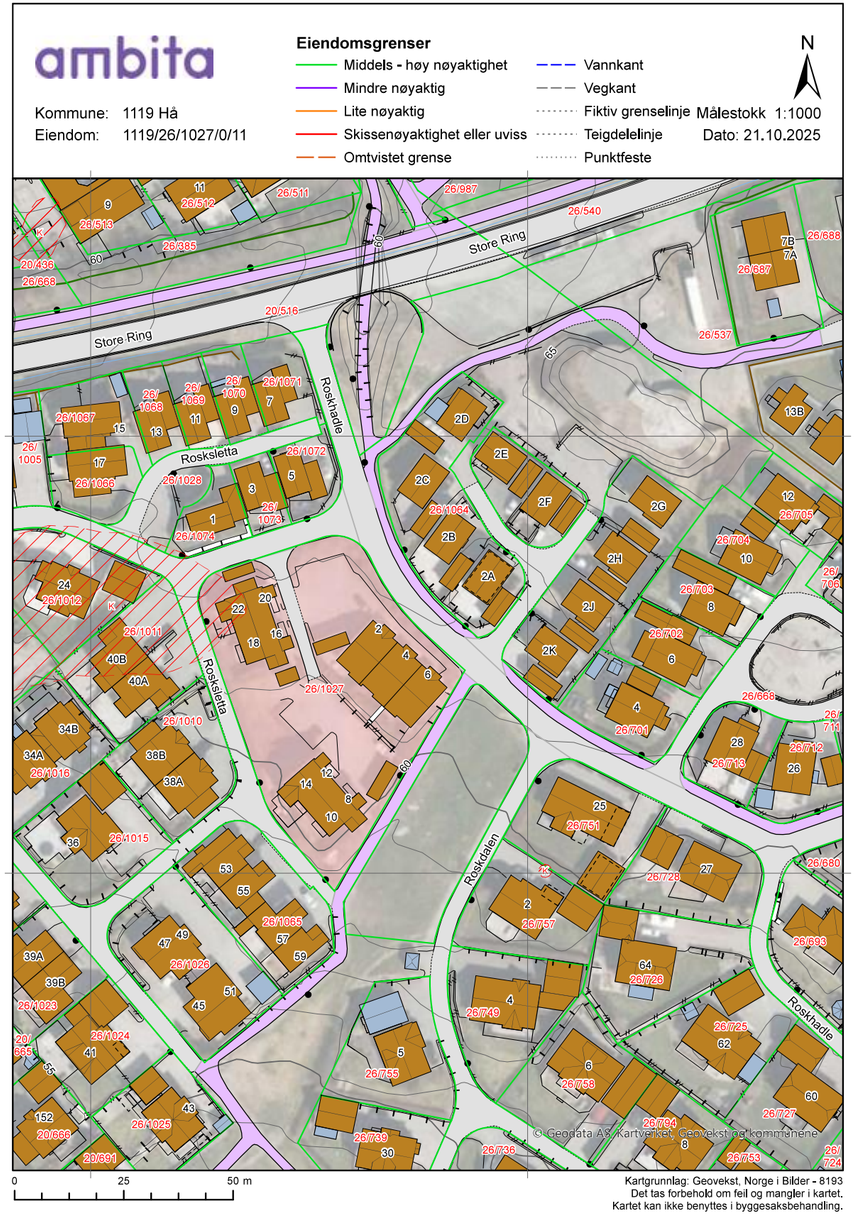
Kommune: Hå
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/1027/0/11
Adresse: Roksletta 6, 4365 NÆRBØ

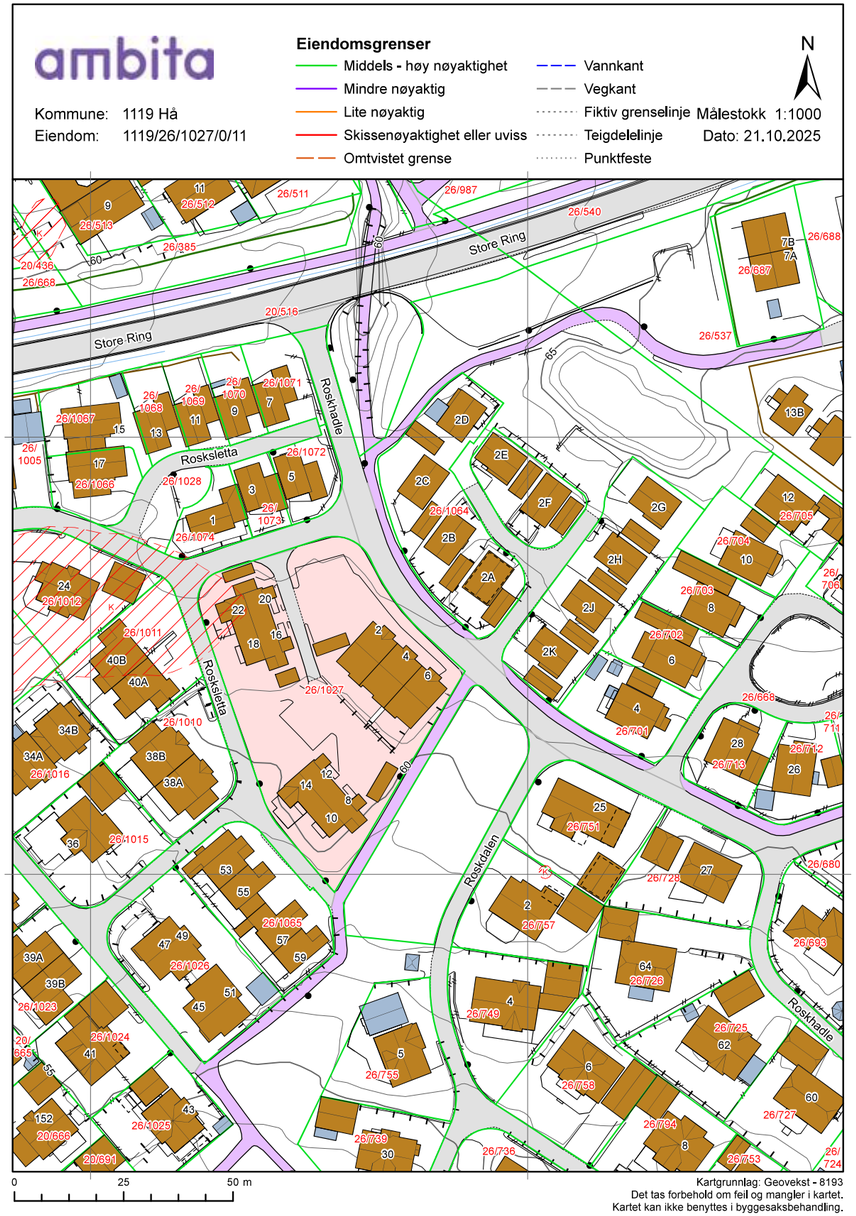
N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/10/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet


ambita
Kommune: 1119 Hå
Eiendom: 1119/26/1027/0/11
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2025
Store Ring
Roskhadle
Roskletta
Roskdalen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1119 Hå
Eiendom: 1119/26/1027/0/11
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2025
Store Ring
Roskhadle
Roskletta
Roskdalen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

Hå kommune
Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 22.10.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup — Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 26 **Bruksnr.:** 1027 **Seksjonsnr.:** 11
Adresse: Rosksletta 6, 4365 NÆRBØ
Referanse: 231/3006754/112-25-0039 Rosksletta 6

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Roskslетta 6, 4365 NÆRBØ. Gnr. 26, bnr. 1027, snr. 11 i Dalabekk 2K, oppdragsnr.: 1210260001
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

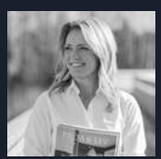
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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