

PROAKTIV

Enebolig med
4 soverom og
garasje

Attraktiv og barnevennlig
beliggenhet!

ROSEVEGEN 3





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



KLEPP

Kjekk enebolig med 4 soverom, garasje og stor hage.
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rosevegen 3, 4350 KLEPPE

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1377, i KLEPPE kommune

Prisantydning: 5.790.000,-

Omkostninger: 150.840,-

Totalpris: 5.940.840,-

Kommunale avgifter: 16 278,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Soverom: 4

BRA: 215 m²

BRA-i: 215 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 617.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	22	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder		Plantegninger
36	42	121	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

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

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

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP

Kommune: KLEPPE / Område: Klepp

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

Beliggenhet

Boligen i Rosevegen 3 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Klepp. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort avstand til de viktigste hverdagstilbudene.

Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og flere lekeplasser, noe som gjør området svært godt egnet for familier. Klepp sentrum ligger også like i nærheten, med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, helsetjenester, treningssenter, kafeer og offentlig kommunikasjon.

Klepp er kjent for sitt åpne og vakre jærlandskap, og Rosevegen har nærhet til flotte grøntområder, gang- og sykkelstier og gode turmuligheter. Det er kort vei til populære friluftsområder som Kleppelunden, Frøylandsvatnet med den ikoniske



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fjogstadvegen Linje 58, 59	8 min  0.7 km
 Klepp stasjon Linje L5	6 min  3.8 km
 Stavanger Sola	26 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min  25.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Klepp	12 min 
Kiwi Klepp PostNord	15 min  1.3 km

VARER/TJENESTER

 Jærhagen	19 min 
 Klepp apotek	14 min 

SPORT

 Liljeveien/rishagen balløkke Ballspill	2 min  0.2 km
 Toreskogen Ballspill	5 min  0.3 km
 MOVA Klepp	20 min 
 Robust Trening Bryne	10 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Sameiet Kornvegen Gjestelader (lukk...	12 min 
 Klepp Energi Parkering	13 min 

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



«Himmelstien», samt kort kjøretur til de flotte jærstrendene
som Bore, Orrestranda og Revtangen.

Området har svært gode pendlermuligheter. Klepp stasjon
ligger innen kort avstand og tilbyr hyppige togavganger mot
både Stavanger- og Egersund-retningen. Bussforbindelser i
området gjør det også enkelt å komme seg rundt uten bil. For
bilpendlere er det rask adkomst til Rv. 44 og E39.

SKOLER

Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	14 min  1.2 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	7 min  2.3 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	11 min  0.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min  5.3 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	11 min  5.5 km

BARNEHAGER

Lyngmarka barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min  0.6 km
Kleppe friluftsbarnehage (1-5 år) 87 barn	9 min  0.8 km
Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min  1.2 km



Rosevegen 3 passer perfekt for deg som ønsker en praktisk
beliggenhet med nærhet til både natur og bymessige
kvaliteter – og et svært godt oppvekstmiljø.

Adkomst

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

VELKOMMEN TIL ROSEVEGEN 3

Vi starter utendørs – boligen har romslig hage, garasje og belegningsstein i gårdsrom

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

617 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med plen og fin beplantning. Flere terrasser, hvor den ene ble lagt ny for noen år siden. Belegningsstein i gårdsrom og gjerde som rammer inn store deler av eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av takkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Takkonstruksjonen har valmet saltak i tre. Kryploft besiktet via luke, noe begrenset tilkomst for vurdering.

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

Skorstein over tak synes behandlet i senere tid. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter og iring i rennekroker og fester. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning malt i 2022.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer i kjeller skiftet i 2006/2015. Glass i ett kjellervindu opplyst skiftet i 2021.

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.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong i trevirke, tekket med glassfiber. Det er etablert terrasse i tre bak garasje sør(2023), og boligdel

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

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





vest.

Rekkverk mot nabo øst kledd og, lysarmatur montert i 2026.
Arbeid utført av eier.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1991.

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

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terrengets utforming med belegningsstein i gårdsrom, og hageområde bestående av plen og terrasse.

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

TILSTANDSGRADER :

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

Det er registrert totalt 5 stk. TG3, stk. TG2 og 23 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

1. Utvendig - Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Teipet taknedløp sør/vest, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring.

2. Utvendig - Vinduer

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Registrert råteskader i 2 stk stuevinduer 1. etasje sør. Vinduer gikk ikke opp.

Overliggende vinduer på soverom 2. etasje er noe strie å betjene.

Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

3. Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Det er påvist andre avvik:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Bod i kjeller mangler ventilasjon. Ingen registrert følgeskade.

4. Tomteforhold - Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er påvist andre avvik:
Terrenget fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.
Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på soverom i kjeller sør på befaringsdagen.
Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

5. Våtrom - Kjeller - Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Riss i sveiset skjøt på gulv, lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.
Riss i sveiset skjøt og lavt oppbrett rundt røroppstikk kan redusere gulvets tetthet og gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.

Oppsummering av bygningsdeler med TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Snøfangere
Innvendig > Overflater
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Skorstein over tak

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:

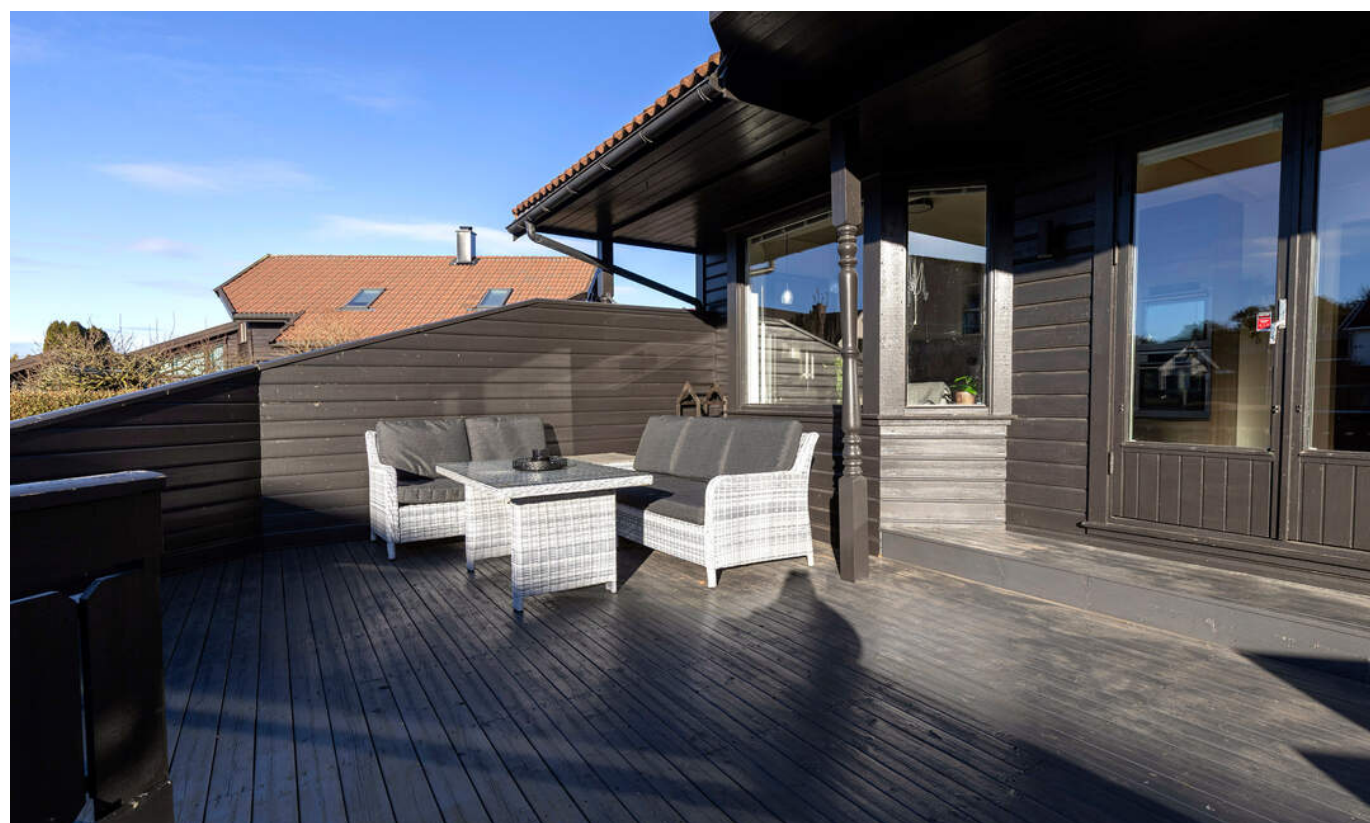
Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:
Utvendig:
Manglende rekkverk trapp ved entre.
Manglende håndløper på kjeller vanger.
Innvendig:
Manglede håndløper på vegg til 2. etasje.
Manglende rekkverk på nedre del av trapp 1. etasje.
Rekkverk 2. etasje målt til 89,5, krav er 90 cm.
Rekkverk balkong er lavere en dagen krav på 100 cm.
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Tidligere eier har montert kjøkken i 2016 ved egeninnsats. Har hatt elektriker og rørlegger.
Tidligere eier har revet vegg mellom stue/kjøkken i 2016 ved egeninnsats.
Terasse bygget bak garasje i 2024.
Gjerde mot nabo fra gårdsrom er satt opp i 2025/2026, utført av nabo. Her er siden mot hus kledd og lys er satt inn ved egeninnsats på egen side.
Ny varmepumpe ble installert i 2024.
Montert ny el-bil lader i garasje. Ble byttet sikring i tavlen fra 2polt 20A jfa til 4polt 20A jfa. Utført i 2023.
Ble lagt opp internettkabel fra stue i 1.etg ned til kjeller i 2021.
Huset ble malt i 2022.





VELKOMMEN INN!

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

Areal

Eenbolig:
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

1. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

2. etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 74 kvm
2. etasje: 3 kvm

Garasje
Bruksareal:
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

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

Standard

En stor og innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet i et etablert boligfelt på Klepp.

- Litt om boligen:
- Innholdsrik enebolig med 4 (5) soverom, 2 stuer og 2 bad.
 - Åpen, lys og stor stue/kjøkken.
 - Nyere og pent kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer.
 - To bad, hvor det ene har hjørnebadekar.
 - Alle utvendige fasader er malt i 2022.
 - Romslig, kjekk hage med to solrike terrasser.
 - Uteområdet er opparbeidet med ny terrasse i 2024 og gjerde med lys i 2025/2026.
 - Romslig garasje med elbil-lader.
 - Praktisk biinngang/vaskerom.
 - Perfekt familiebolig!

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, stue/spisestue/kjøkken, bad
2. Etasje: Gang, 4 soverom, bad
Kjeller: Gang m/trapp, kjellerinngang, vaskerom, bod, kjellerstue, soverom.



LYS OG INNBYDENDE
GANG

KJØKKEN







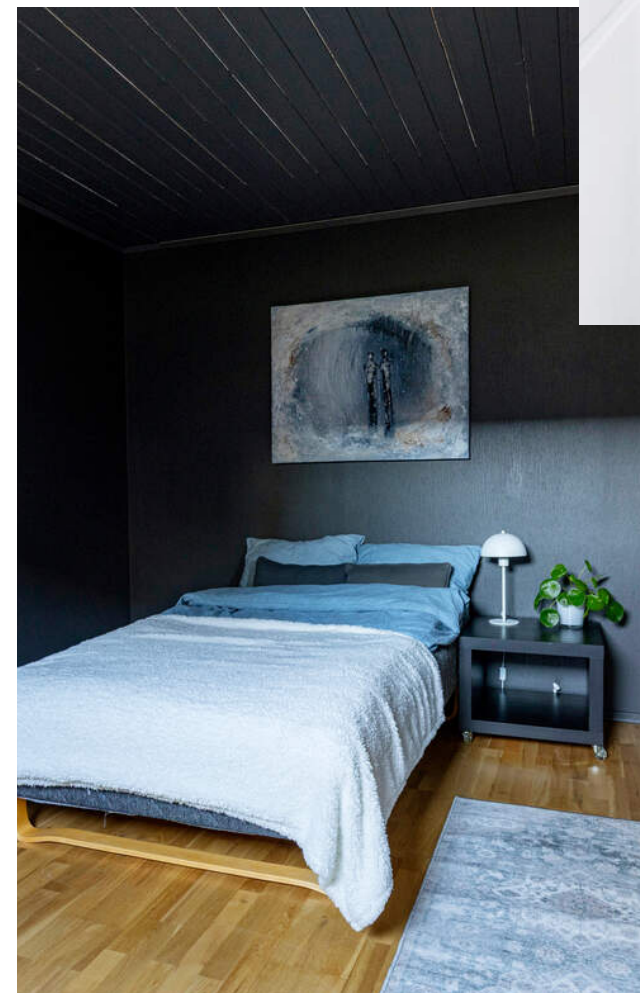


STUE





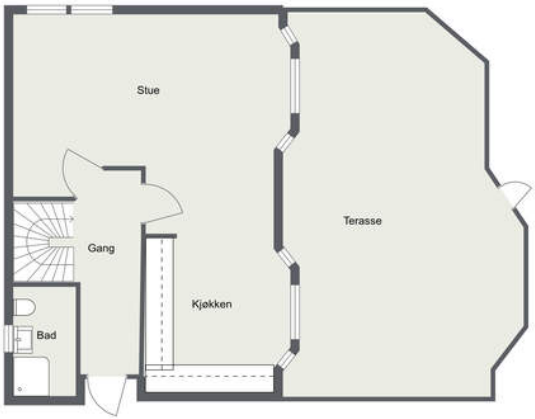
SOVEROM





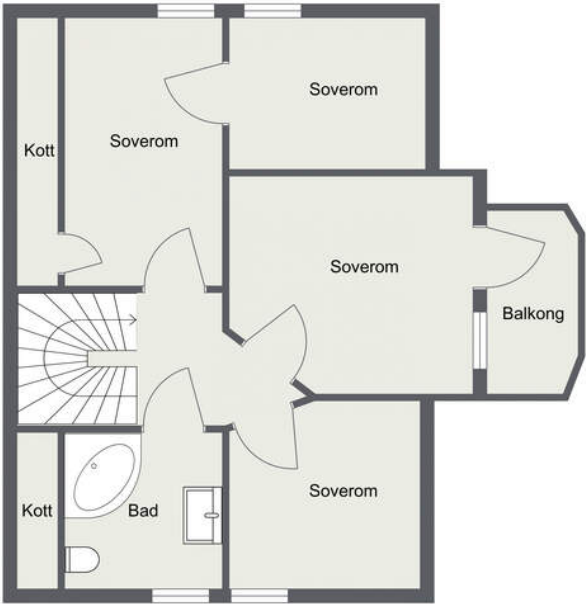
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



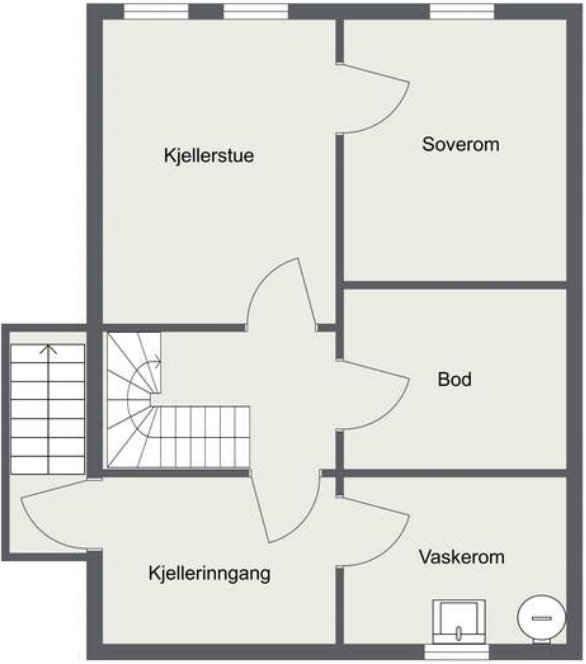
Planlegging er en illustrasjon og er ikke målbart.
Avvik vil forekomme.

Illustrasjon LYS
FOTOGRAF



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

Illustrasjon LYS
FOTOGRAF



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

Illustrasjon LYS
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Boligen i Rosevegen 3 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Klepp. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort avstand til de viktigste hverdagstilbudene.

Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole og flere lekeplasser, noe som gjør området svært godt egnet for familier. Klepp sentrum ligger også like i nærheten, med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, helsetjenester, treningssenter, kafeer og offentlig kommunikasjon.

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

Området har svært gode pendlermuligheter. Klepp stasjon ligger innen kort avstand og tilbyr hyppige togavganger mot både Stavanger- og Egersund-retningen. Bussforbindelser i området gjør det også enkelt å komme seg rundt uten bil. For bilpendlere er det rask adkomst til Rv. 44 og E39.

Rosevegen 3 passer perfekt for deg som ønsker en praktisk beliggenhet med nærhet til både natur og bymessige kvaliteter – og et svært godt oppvekstmiljø.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.164.162,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.656.649,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår blant annet gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Beløpet er fordelt på to terminer.

Kommunale avgifter

16.278,- for 2025

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Lampe over spisebord og sofagruppe i hovedetasjen medfølger ikke i handelen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 16.07.1991 på følgende vilkår:

1. Trapper skal ha forskriftsmessig rekkverk og håndlist på begge sider.
2. Ventilasjonskanaler og avløpsrør i kaldt loft må isoleres.
3. Deler av 2. etasje er ikke innredet. Det må innsettes forskriftsmessig varmeisolasjon.
4. Det må være røykvarsler og brannslukkingsapparat/brannslange

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Et soverom i 2. etasje er delt til to soverom. Takvindu i trappeoppgang til 2. etasje er satt inn. Et rom i kjeller er innredet til soverom, hvor det også er en fasadeendring med nytt vindu. Disse endringene er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor

Kjerneinformasjon

eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 16. juli 1991

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/1377:
21.02.1990 - Dokumentnr: 1894 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1379
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1382
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

15.09.1989 - Dokumentnr: 9227 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer
Delareal: 618 m
KPHensynsonenavn: H190
KPSikring: Andre sikringssoner
- Høyderestriksjoner omkring Stavanger lufthavn Sola (H190)
Innenfor hensynssone gjelder de høyderestriksjonene som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola.

Delareal: 618 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende



Reguleringsplaner
Id: 1290
Navn: Klepp 3, endring nr. 2
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 12.12.1988

Delarealer
Delareal 26 m
Formål Kjørevei

Delareal 592 m
Formål Boliger

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Målt i 2016 - tilfredsstillende resultat - ikke behov for tiltak. Gjort av tidligere eier.

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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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, 6. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

5.940.840,-

Omk. kjøper beskrivelse

5 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 158 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Karina Gudmestad Tandrevold

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 900,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 117 450,00

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS-70
Polisenummer41825656

Dato salgsoppgave
13.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rosevegen 3	Rosevegen 3	

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?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden Oktober 2021, til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 41825656

Informasjon om selger

Selger

Tandrevold, Karina Gudmestad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2005

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier laget nytt bad i 2. Etg i 2005.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Harald Byberg-Sandven rør-Rosland fargesetting- Tollef Carlsen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2015

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i 1.etg ble pusset opp i 2015 av tidligere eier.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent, evt samme som på bad I 2.etg.

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2017

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny vannmåler

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?



Ukjent

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fasaden på huset og garasje ble malt.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2021

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn nytt glass i kjellervindu.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Glassmester Einar Knutsen

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble lagt opp internettkabel fra stue i 1.etg ned til kjeller.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hatteland elektriske.

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny el-bil lader i garasje. Ble byttet sikring i tavlen fra 2polt 20A jfa til 4polt 20A jfa.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

OneCo

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny Varmepumpe ble installert.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Coop Obs Bygg

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målt i 2016 - tilfredsstillende resultat - ikke behov for tiltak. Gjort av tidligere eier.

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Tidligere eier har montert kjøkken i 2016 ved egeninnsats. Har hatt elektriker og rørlegger.

Tidligere eier har revet vegg mellom stue/kjøkken i 2016 ved egeninnsats.

Terasse bygget bak garasje i 2024. Det er bygget ved egeninnsats, men er støpt ned bjelkesko som fundament for plattingen.

Gjerde mot nabo fra gårdsrom er satt opp i 2025/2026, utført av nabo. Her er siden mot hus kledd og lys er satt inn ved egeninnsats på egen side.

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 15475239

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tandrevold, Karina Gudmestad	2026-02-10

Identification

	Tandrevold, Karina Gudmestad
---	---------------------------------

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tandrevold, Karina Gudmestad	10/02-2026 13:01:41	BANKID
------------------------------	------------------------	--------



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rosevegen 3, 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 1377

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1171

Referansenummer: IP1499

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Norsk takst

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



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

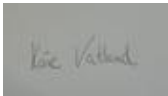
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Duo Takst AS

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

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450



Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1991.
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger samt innhentet fra tidligere salgsdokument.

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

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Takkonstruksjonen har valmet saltak i tre.
Kryploft besøkt via luke, noe begrenset tilkomst for vurdering.

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

Skorstein over tak synes behandlet i senere tid.
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå uttetheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter og iring i rennekroker og fester.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning malt i 2022.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer i kjeller skiftet i 2006/2015.
Glass i ett kjellervindu opplyst skiftet i 2021.

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.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong i trevirke, tekket med glassfiber.

Det er etablert terrasse i tre bak garasje sør(2023), og boligdel vest.

Rekkverk mot nabo øst kledd og, lysarmatur montert i 2026. Arbeid utført av eier.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater hovedsakelig oppmalt i 2023.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig er det gulv av parkett, og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,1.

Boligen har foliert tretrapp.
Hvitmalt profilerte dører

Boligen har elementpipe, ildsted i stue 1. etasje.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 2. etasje renoverert i 2005.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har panel. (1991)
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt, kontroll utført i kott. Ingen unormale forhold registrert.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad 1. etasje renoverert i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater. (1991)
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk (1991) og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/gang.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Vaskerom

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 5 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeåret.
Belegg på gulv og sparklet og malt veggplater.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avsug ved enkel test.
Ca 142 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel.
Ca 109 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad: Sprekk i ett glass, defekt lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Bygning naturlig ventilert via vindus ventiler, med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er installert varmepumpe.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1991.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Terrengets utforming med belegningsstein i gårdsrom, og hageområde bestående av plen og terrasse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 6 av 37

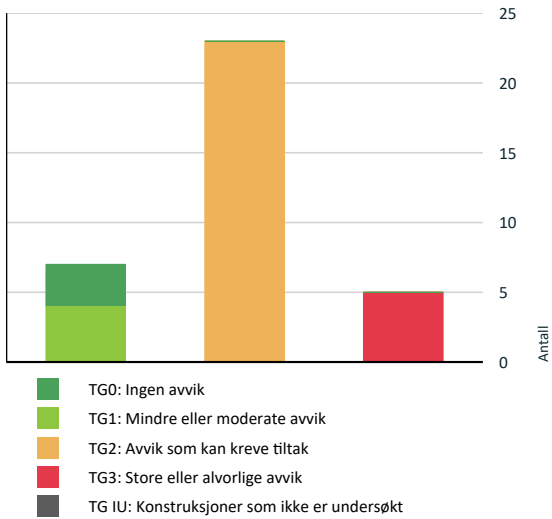
Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



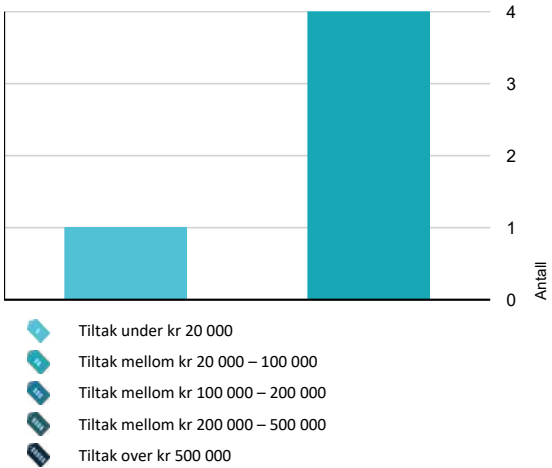
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Teipet taknedløp sør/vest, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Registrert råteskader i 2 stk stuevinduer 1. etasje sør. Vinduer gikk ikke opp. Overliggende vinduer på soverom 2. etasje er noe strie å betjene.

Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tiluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Bod i kjeller mangler ventilasjon. Ingen registrert følgeskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er påvist andre avvik:

Terrengtet fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur. Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på soverom i kjeller sør på befaringsdagen. Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Riss i sveiset skjøt på gulv, lav oppbrett av belegget omliggende røroppstikk i gulv. Riss i sveiset skjøt og lavt oppbrett rundt røroppstikk kan redusere gulvets tetthet og gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet. Noe avskalling på sør. Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur. Det er registrert stedvis manglende musetetting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert uisolerte kottdører og loftsluke. Manglende lufting i kasser i kvist, ingen registrert følgeskade.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater, stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt. Kjellerdør tilslutter ikke tilstrekkelig, noe luftlekkasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist andre avvik:

Balkong er dekket med glassfiber fra byggeår. (1991). Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Mangelfullt fall fra dør til avløp.

Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen og rekkverk. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen.

Terrassebord er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 37

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 8 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Snøfangere Det er påvist andre avvik: Tak mangler snøfanger.	Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Innvendig > Overflater Det er påvist andre avvik: Stedvis svelling i laminatskjøter på soverom 2. etasje, skyldes trolig rengjøring.	Tomteforhold > Fuksikring og drenering Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.
Innvendig > Rom Under Terreng Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Hulltaking er foretatt på soverom i kjeller. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er over kritisk nivå for utvikling av fuktskader. Det er registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre. Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørrking av konstruksjonen.	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det registreres stedvis noe mindre riss og sprekker i grunnmuren og sålebenk. Det vurderes ikke å ha behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.
Innvendig > Skorstein over tak Det er påvist andre avvik: Det er registrert mosevekst på skorstein over tak. Det var befaringstidspunktet ikke påvist innvendige fuktskader. Mose kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning over tid. Ubehandlet bly.	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i flis i øvre hjørne yttervegg, samt sokkel ved dør, trolig utløps av spenninger. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Stoppekran er ikke merket.	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist andre avvik: Sprekk i flis på gulv ved sluk, trolig utløst av spenning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Det er påvist andre avvik: Lekkasje i dusjslange, skifte pakninger. Utett vannlås under servant. Løs festet dolokk. Toalett montert nær inntil vegg ift. dagen standard. Ingen behov for tiltak. Noe mindre svelling i nedre del av sideplate. Wc festet med skruer, dette punktere membranen.	Membran er ikke synlig avsluttet under klemring i sluk.
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning Det er påvist andre avvik: Soppdannelser i sillikonfuge bakenforliggende vaskekum.	
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra dagens krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuksikkerhet.	
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.	

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 10 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1991

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Helårsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter og iring i rennekroker og fester. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Teipet taknedløp sør/vest, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet. En utbedring av takrenner bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 11 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning malt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet. Noe avskalling på sør. Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur. Det er registrert stedvis manglende musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Normal aldersrelatert slitasje, men med risiko for økt nedbrytning over tid dersom vedlikehold uteblir. Redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakliggende konstruksjon. Økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har valmet saltak (sperre konstruksjon) Kryploft besiktet via luke, noe begrenset tilkomst for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert uisolerte kottdører og loftsluke. Manglende lufting i kasser i kvist, ingen registrert følgeskade.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Uisolerte kottdører kan føre til luftlekkasjer, kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne.
Redusert lufting på loft og takutstikk kan øke risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer i kjeller skiftet i 2006/2015.
Glass i ett kjellervindu opplyst skiftet i 2021.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Registrert råteskader i 2 stk stuevinduer 1. etasje sør. Vinduer gikk ikke opp.
Overliggende vinduer på soverom 2. etasje er noe strie å betjene.

Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Noen vinduer kan ha behov for justering for å bedre funksjon og brukervennlighet.
Overflatebehandling er viktig for å beskytte treverk mot videre nedbrytning, særlig på værutsatte flater. Tilstrekkelig ventilering bidrar til å redusere kondens og fuktbelastning, og er viktig for å forebygge ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater, stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
Kjellerdør tilslutter ikke tilstrekkelig, noe luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.
Justering og smøring av lås/beslag på terrassedør anbefales som normalt vedlikehold.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i trevirke, tekket med glassfiber.

Det er etablert terrasse i tre bak garasje sør(2023), og boligdel vest.

Rekkverk mot nabo øst kledd og, lysarmatur montert i 2026. Arbeid utført av eier.

Inntrukket inngangsparti 1. etasje, ukjent om det det er tekket mot kjeller. Påregnelig med nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Balkong er dekket med glassfiber fra byggeår. (1991). Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Mangelfullt fall fra dør til avløp.

Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen og rekkverk. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen.

Terrassebord er stedvis montert tett. Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Glassfibertekking fra byggeår har begrenset levetid og er sårbar for bevegelser og aldring. Mangelfullt fall mot avløp øker risiko for vannansamling, fuktskader og lekkasjer. Jevnlige kontroll og utbedring bør påregnes.

Tette terrassebord øker risiko for fuktopphopning som kan føre til råte, oppsprekking og redusert levetid på terrassebord og underliggende konstruksjon.



TO 2 Snøfangere

Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tak mangler snøfanger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 fallsone for is og snø.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 15 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Innvendige overflater hovedsakelig oppmalt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis svelling i laminatskjøter på soverom 2. etasje, skyldes trolig rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. plater på vegg.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,1.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Hulltaking er foretatt på soverom i kjeller. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er over kritisk nivå for utvikling av fuktskader. Det er registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre.

Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørring av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørringsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutsifting i rommet, herunder etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.



Innvendige trapper

Boligen har foliert tretrapp.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 16 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Hvitmalt profilerte dører

✎ TO 2 Skorstein over tak

Boligen har elementpipe, ildsted i stue 1. etasje.
Skorstein over tak synes behandlet i senere tid.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mosevekst på skorstein over tak. Det var befaringstidspunktet ikke påvist innvendige fuktskader. Mose kan holde på fukt og bidra til økt nedbrytning over tid.
Ubehandlet bly.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandling anbefales for å redusere risiko for fremtidige fukt- og følgeskader.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

✎ TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel. (1991)

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis i øvre hjørne yttervegg, samt sokkel ved dør, trolig utløps av spenninger. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

✎ TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i flis på gulv ved sluk, trolig utløst av spenning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Andre tiltak:

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Sprekk i flis kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning rundt sluk, men forholdet vurderes ikke å ha umiddelbart behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes. Membran er ikke synlig avsluttet under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Manglende synlig avslutning av membran under klemring på eldre sluk gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje i dusjslange, skifte pakninger.

Utett vannlås under servant.

Løs festet dolokk.

Toalett montert nær inntil vegg ift. dagen standard. Ingen behov for tiltak.

Noe mindre svelling i nedre del av sideplate.

Wc festet med skruer, dette punktere membranen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan gi lokal fuktpåvirkning og økt risiko for fuktskader over tid, særlig der membran er punktert. Dette kan medføre behov for mindre utbedringer og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 19 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, kontroll utført i kott. Ingen unormale forhold registrert. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg.

Taket har himlingsplater. (1991)

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 20 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra dagens krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (1991) og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er ikke synlig avsluttet under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Manglende synlig avslutning av membran under klemring på eldre sluk gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 21 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Wc festet med skruer, dette punktere membranen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan gi lokal fuktpåvirkning og økt risiko for fuktskader over tid, særlig der membran er punktert. Dette kan medføre behov for mindre utbedringer og vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/gang. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJELLER > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeåret.

Belegg på gulv og sparklet og malt veggplater.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran.

Mekanisk avtrekk, tilfredsstillende avsug ved enkel test.

Ca 142 mm fall fra topp sluk til topp dørterskel.

Ca 109 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Riss i sveiset skjot på gulv, lav oppbrett av belegg omliggende rørroppstikk i gulv.

Riss i sveiset skjot og lavt oppbrett rundt rørroppstikk kan redusere gulvets tetthet og gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ift. plassering og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak utover lokal fuge/sveis av skjot belegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 22 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Soppdannelser i sillikonfuge bakenforliggende vaskeum.

Svelling i benkeplate ved vaskeum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soppdannelser og svelling indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av fuger og benkeplate dersom forholdet ikke utbedres.



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad: Sprekk i ett glass, defekt lys.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 23 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Stoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran er ikke merket.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Ventilasjon

Bygning naturlig ventilert via vindus ventiler, med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 24 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Bod i kjeller mangler ventilasjon. Ingen registrert følgeskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert innelima. Manglende tilluft i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Bod rom kjeller

Manglende ventilasjon kan over tid føre til økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg, selv om følgeskader ikke er registrert per i dag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 25 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for nyere arbeid. Ikke gjennomgått, konferer med eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 26 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På grunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte. Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1991.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 27 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg. Registrert noe mindre saltutslag på synlig grunnmur i kjellerinngang. Dette kan skyldes fuktsirkning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis noe mindre riss og sprekker i grunnmuren og sålebank. Det vurderes ikke å ha behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

TG 3 Terrengforhold

Terrengets utforming med belegningsstein i gårdsrom, og hageområde bestående av plen og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist andre avvik:

Terrenget fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur. Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på soverom i kjeller sør på befaringsdagen. Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 28 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskaade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Utvendig

Manglende rekkverk trapp ved entre.
Manglende håndløper på kjeller vanger.

Innvendig

Manglende håndløper på vegg til 2. etasje.
Manglende rekkverk på nedre del av trapp 1. etasje.
Rekkverk 2. etasje målt til 89,5, krav er 90 cm.

Rekkverk balkong er lavere en dagen krav på 100 cm.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Generelt

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Konsekvens/tiltak

Manglende og for lave rekkverk/håndløpere innebærer økt risiko for fallskader og oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav.
Utbedring anbefales for å redusere personskaderisiko og bringe forholdene i samsvar med gjeldende regelverk.

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	1994	Iht. eiendomsverdi.
	Standard	
Vedlikehold		

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse

Bygningen er oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedsøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Stedbygd valmet saltak konstruksjon i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Port av stål/aluminium m/port åpner.

Merknader:

- Bæring over dør er ikke montert korrekt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Yttervegger er ikke vindtettet, skråavstivning synes montert senere, påregnelig med noe retningsavvik. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Liten avstand på kledning/ringmur, ved eventuell vindtetting/isolering må luftning ivaretas.
- Dør er defekt.
- Stedvis avskalling i malt port.
- Stedvis riss/svinnriss i stedsøpt plate.
- Vannmerker i sutak, trolig oppstått ved inndrev, ukjent om det det benyttet papp, ingen registrert pågående lekkasje.
- Manglende stormsikring.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

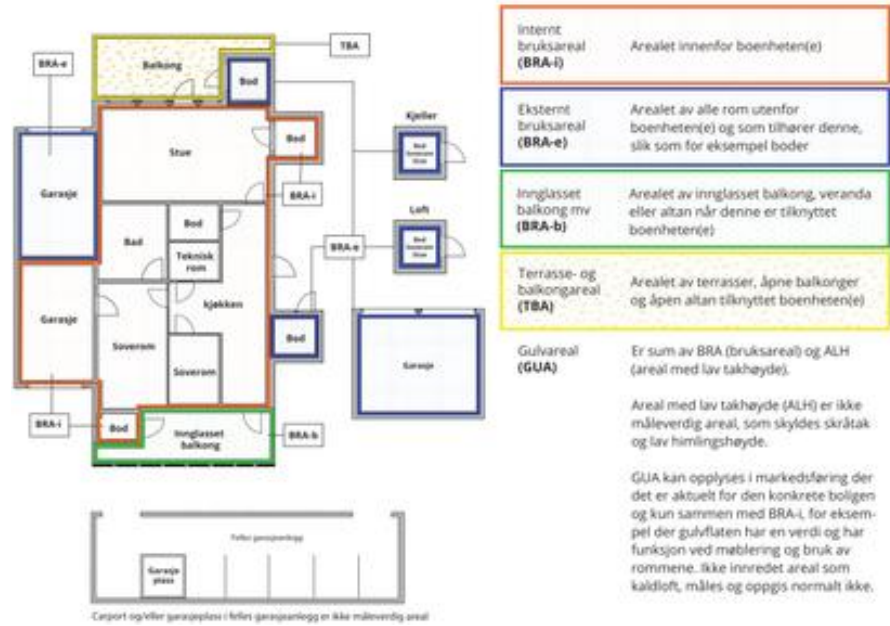
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 31 av 37

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 32 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	62			62	3
1. Etasje	68			68	74
Kjeller	52			52	
SUM	182				77
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 4 soverom, bad		
1. Etasje	Entré/gang, stue/spisestue/kjøkken, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerinngang, vaskerom, bod, kjellerstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er foretatt mindre endring i rominndeling i kjeller og 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Glass i kjellervindu skiftet i 2021. - Einar Knutsen



Ja



Nei

Varmepumpe montert i 2024, utført i regi av coop obs klepp.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 33 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Gapo 2026
Ny portåpner, skiftet fjøring og service på port.



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Karina Gudmestad Tandrevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1377		0	617.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rosevegen 3							
Hjemmelshaver							
Tandrevold Karina Gudmestad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rosevegen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 34 av 37

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Rosevegen 3, 4350 KLEPPE
Gnr 1 - Bnr 1377
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP1499>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13152-1171

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 37 av 37



Energiattest



Adresse Rosevegen 3, 4350 KLEPPE	
Dato for energimerking 11.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258461
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13132623
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 1377
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 182,0 m²	Oppvarmet bruksareal 182,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
169,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
157,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 738 kWh



Rosevegen 3, 4350 KLEPPE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rosevegen 3, 4350 KLEPPE



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

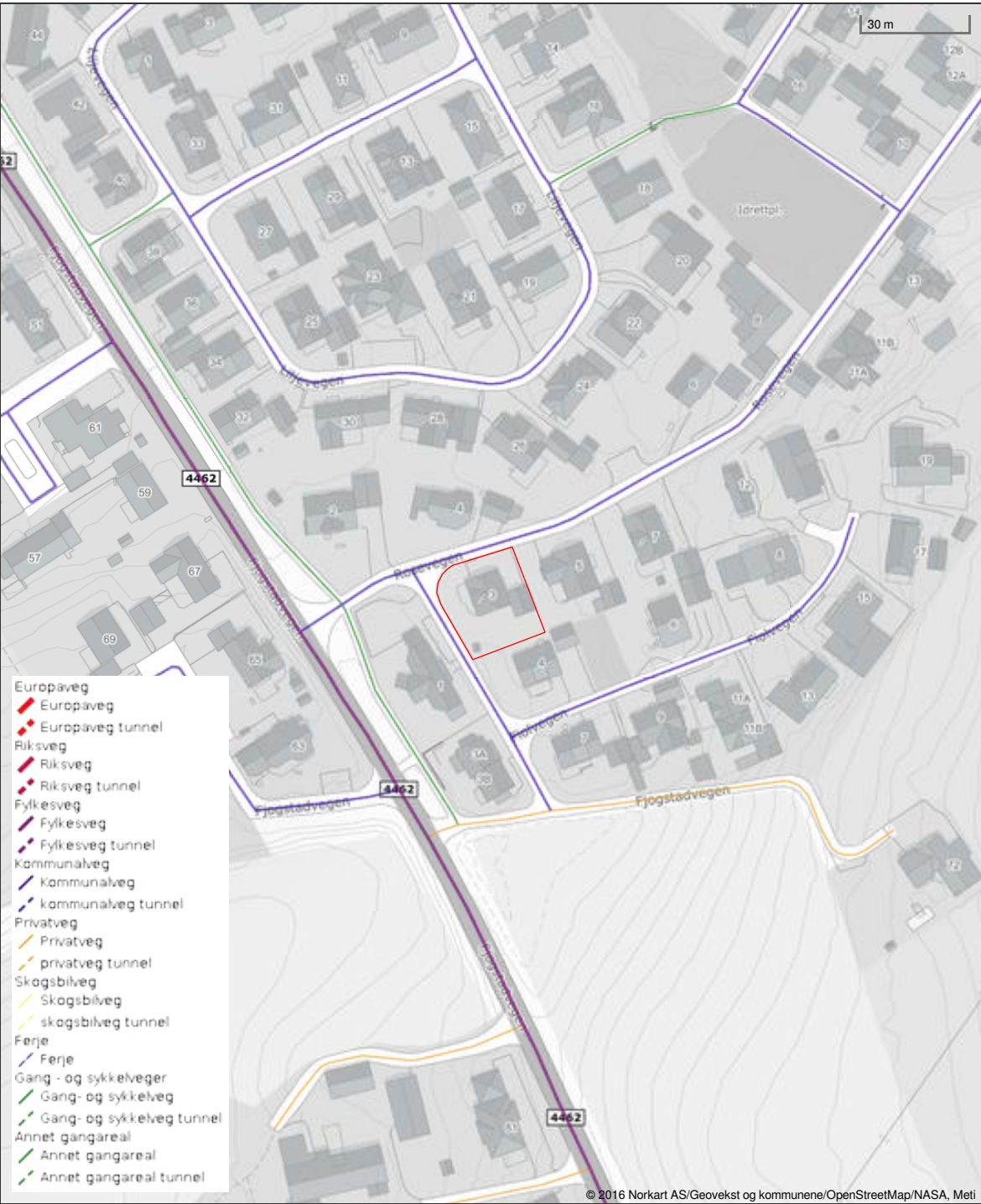


Utskriftsdato: 03.02.2026



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/1377//

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



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



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	1	Bruksnr:	1377	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Rosevegen 3			Seljar:	Karina Gudmestad Tandrevold		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

- Godkjent utseppsløyve

☐

Type anlegg:
- Ikkje godkjent utseppsløyve

☐
- Septiktank

☐

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.
- Brønn

☐
- Nedgravd oljetank

☐

Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 16 278,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 8 187,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 8 091,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 863

Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin

01.01. – 30.06.2025

☒
2. termin

01.07. – 31.12.2025

☒



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 1377	Kommune:	1120	Klepp
Adresse:				
Veiadresse:	Rosevegen 3, gatenr 6040	Grunnkrets:	205	Fjogstad
	4350 Kleppe	Valgkrets:	1	Klepp
		Kirkesogn:	6030801	Klepp
		Tettsted:	4585	Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Rosevegen 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.09.1989	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	617,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1377 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.09.1989	Avgiver	1120/1/2	-617,7
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/1/1377	617,7

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1377 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Rosevegen 3		Bolig	180,0	Kjøkken	5	2	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.03.1990				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	05.09.1990				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.11.1991				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	13132623			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			63,0		63,0				
H01	1		64,0		64,0				
H02			53,0		53,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.03.1990				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1992				
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.06.1994				
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	13132631			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1377 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart



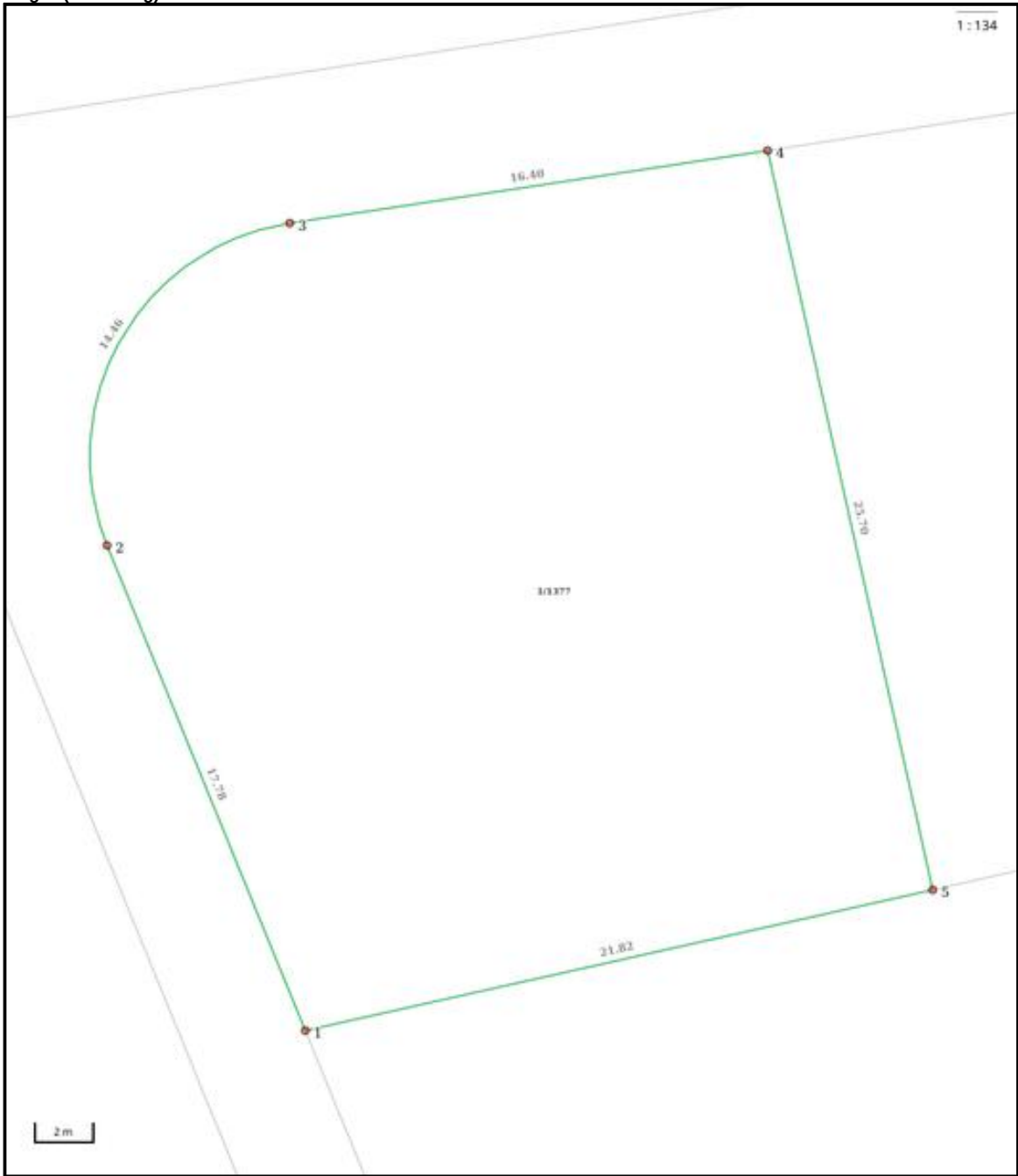
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktteste
31 - 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.02.2026 12:58 – Sist oppdatert 03.02.2026 12:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1377 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.02.2026 12:58 – Sist oppdatert 03.02.2026 12:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 1377 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 617,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

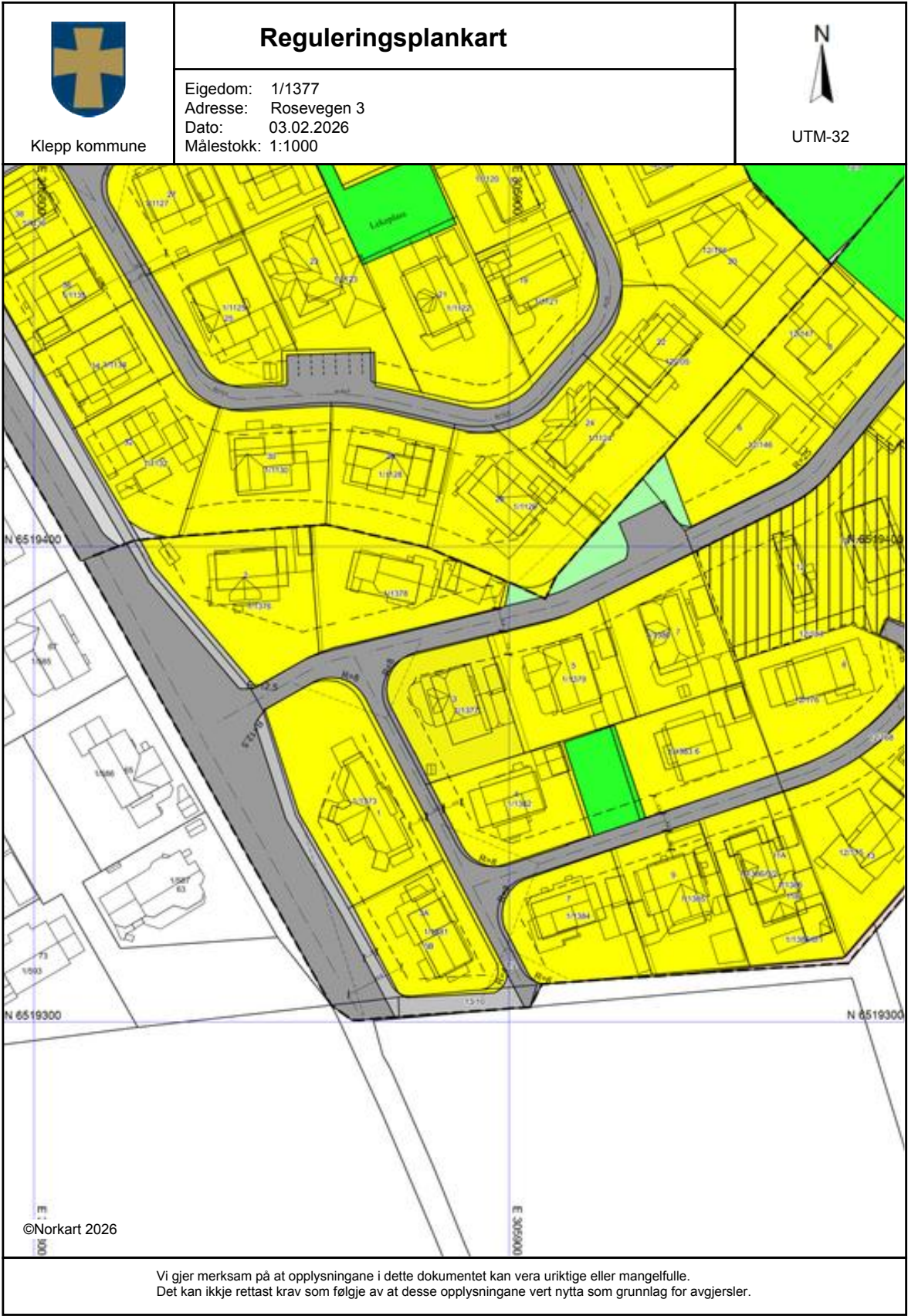
Ytre avgrensning								
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje
1	6 519 349,93	305 882,35	17,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei
2	6 519 365,72	305 874,18	14,46m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei
3	6 519 377,17	305 879,37	16,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei
4	6 519 381,08	305 895,30	25,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei
5	6 519 356,60	305 903,13	21,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

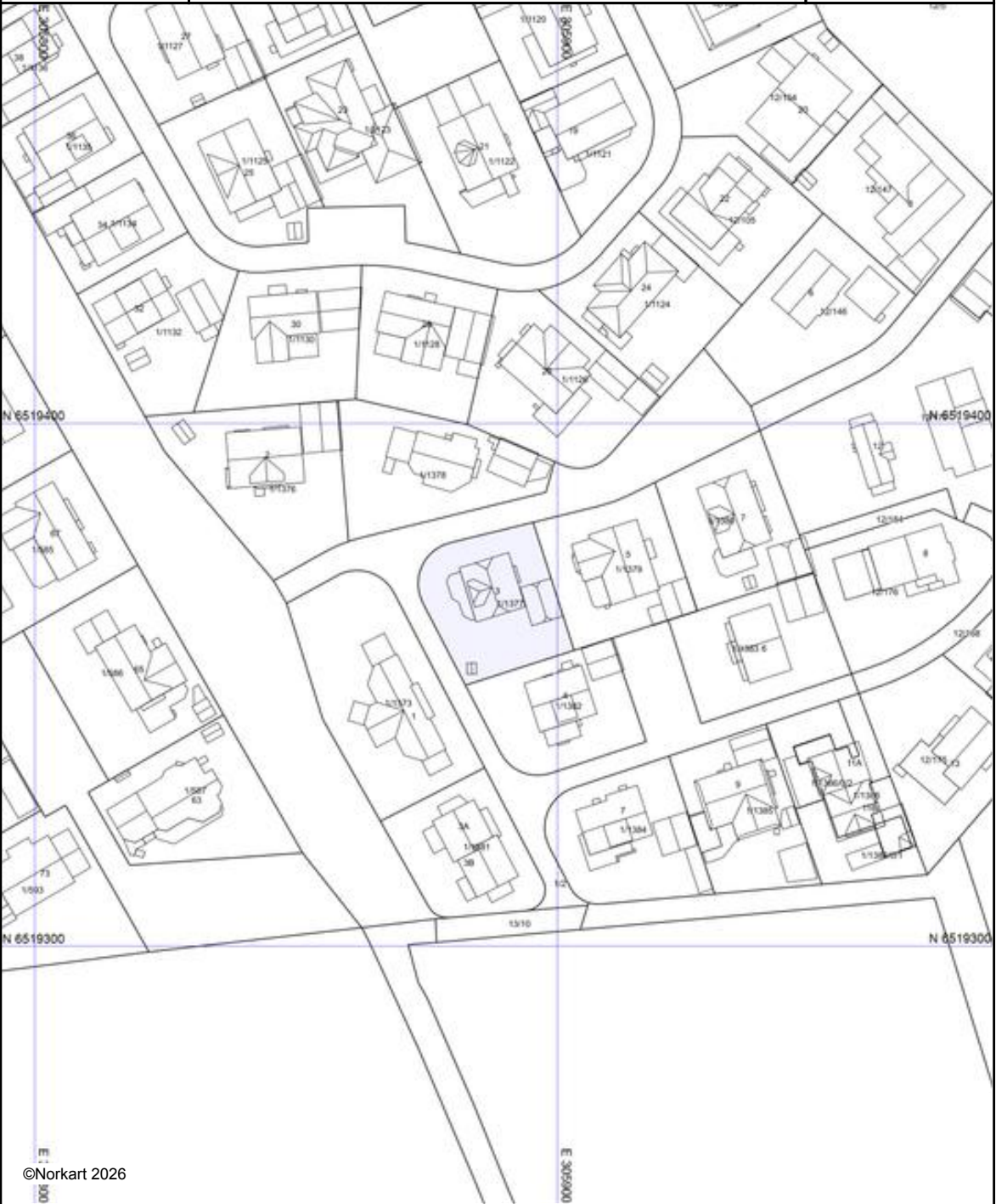
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.02.2026 12:58 – Sist oppdatert 03.02.2026 12:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.1edd Område for bustader med tilhøyrande anlegg Konsentrert småhusbuseiend Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 Kjøreveg Anna veggrunn Gang-/sykkelveg Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.1edd nr. Park Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Reguleringsplan - Spezialområde (PBL1985 § 25,1.1e Bevaring av bygningar Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25 Unansert formål (kun for eldre planar) Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt Grense for bevaringsområde Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde Planen si avgrensing Formålsgrense Regulert tomtegrense Byggjeline Planlagt buseiend Bygningar som inngår i planen Regulert senterlinje Friskitslinje Regulert parkeringsfelt Målelinje/avstandslinje Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift radius Abc Påskrift plantilbehør Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

	Reguleringsplanforslagskart	
Klepp kommune	Eigedom: 1/1377 Adresse: Rosevegen 3 Dato: 03.02.2026 Målestokk: 1:1000	UTM-32
		
Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.		

Tegnforklaring

1_29

KLEPP KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGPLAN FOR KLEPPE 3, ENDRING NR. 2

Siste revisjon av planen: 15.11.88
Bygningsrådets vedtak: sak 215/88 15.11.88
Kommunestyrets godkjenning: sak 214/8812.12.88

Generelt

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune. Bygningsrådet kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak frå disse bestemmelser.

§ 3

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privat-rettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

§ 4

Alle tomter skal ha avkjøring fra interne kommunale veger. Ingen tomter skal ha avkjøring fra Fjogstadvegen -fylkesveg 260.

§ 5

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

§ 6

Bygningene skal plasseres som vist i planen. Mindre parallellforskyvninger kan godkjennes av teknisk sjef.

§ 7

På tomt 1, veg 2 kan oppføres bygning for småleiligheter i inntil 2 etasjer. For denne tomt er krav til biloppstilling 1,5 plass pr. boligenhet.

Byggeområder

§ 8

Største tillatte byggehøyde er
-for bolig uten eller med nedgravd kjeller:
mønehøyde 8,0 m og gesimshøyde 5,5 m over grunnmur.
-for bolig med underetasje:
mønehøyde 6,0 m og gesimshøyde 3,5 m over grunnmur.

§ 9

Takvinkel skal være mellom 30° og 40°.

§ 10

Ingen tomt skal bebygges med mer enn 1/4 av nettoarealet. I tillegg kommer garasje.

§ 11

Garasjer kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m2. For hver boligenhet skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafikk-sikker.

§ 12

Plasseres garasje med utkjøring direkte mot veg skal avstanden fra garasje til regulert vegkant være minst 5,0 m.

§ 13

Søknad om tillatelse til å føre opp bolighus skal også omfatte garasje.

1_29

Frrområder

§ 14
Frrområdet skal nyttas til leplanting, balløkke og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikkje er til hinder for området bruk som frrområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

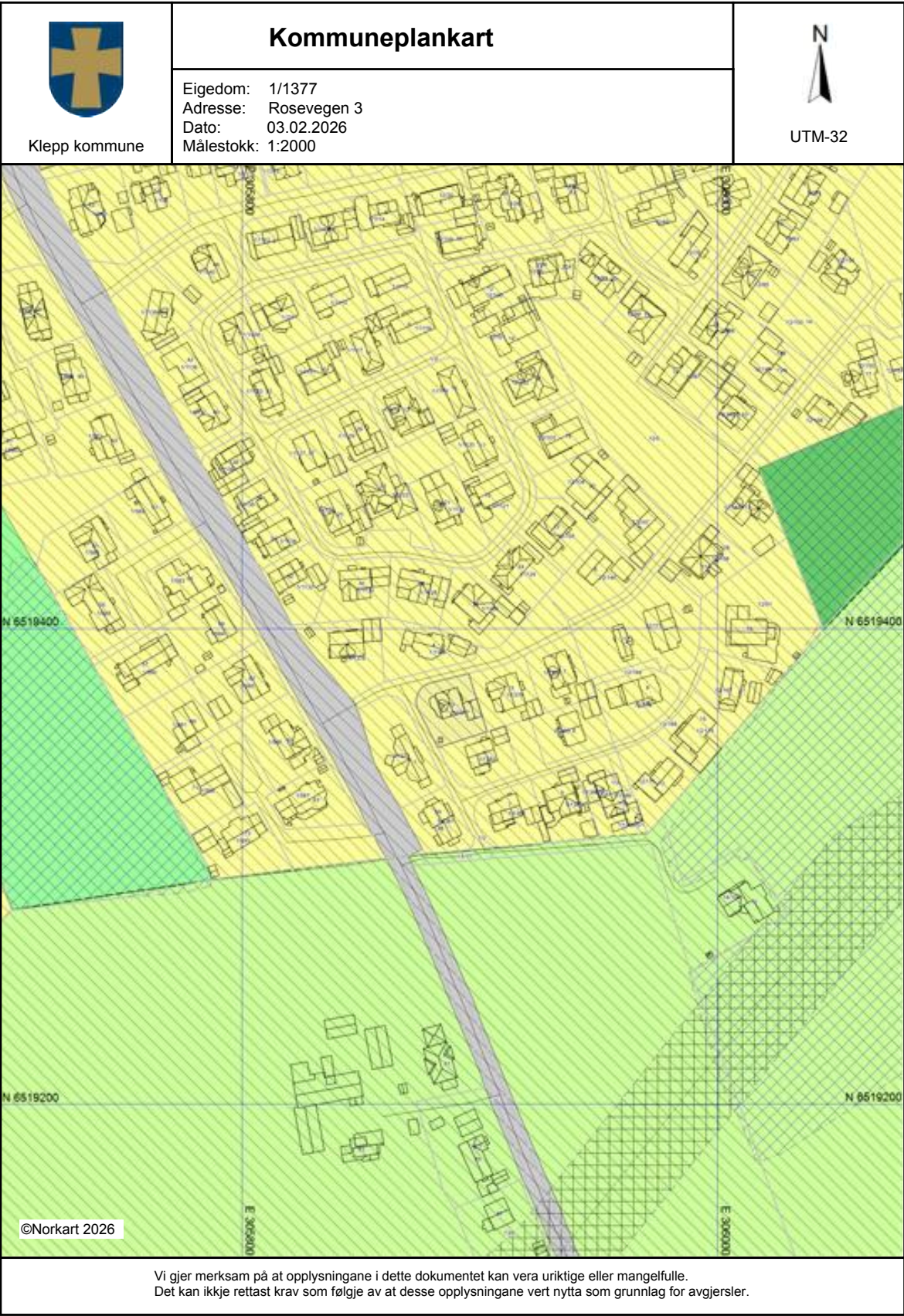
§ 15
Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger for kommunalteknisk anlegg i frrområdet.

Spesialområde

§ 16
Området er avsatt til spesialområde for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares.

§ 17
Alle bygningsarbeider nevnt i plan- og bygnislovens § 93 skal for spesialområdet forelegges fylkeskonservator, før byggetillatelse blir gitt.

VEDTATT AV
KLEPP KOMMUNESTYRE
12/12-1988 sak 214/88



Tegnforklaring
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7) Bustader - noverande Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast. Køyreveg - noverande Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3) Frionråde - noverande Frionråde - framtidig Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsfomål o. LNFR-areal - noverande Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8) Faresone - Flomfare Sikringsone - Andre sikringssoner Angitthensynsone - omsyn VassdragH560 Bandlegging etter andre lover - noverande Bandlegging etter andre lover - framtidig Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008) Faresonegrense Angitt omsynsgrense Bandleggingsgrense noverande Markagrense Kraftleidning Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde Grense for arealfomål Samleveg - noverande Tilkomstveg - noverande Gang-/sykkelveg - noverande



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1377	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rosevegen 3, 4350 KLEPPE								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001		
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.03.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/2154/Bestemmelser%20kommuneplan.PDF		
Delarealer	Delareal	618 m²	
	KPHensynsonenavn	H190	
	KPSikring	Andre sikringssoner	
	Delareal	618 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1290
----	------

Navn	Klepp 3, endring nr. 2		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.12.1988		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/162/1_29.pdf		
Delarealer	Delareal	26 m ²	
	Formål	Kjørevei	

	Delareal	592 m ²	
	Formål	Boliger	



Attestert kopi av dok.nr. 1989/9227/44
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:19

Oppmålingsmyndigheten i

Klepp

J. nr.

81/89

Målebrevnr.

43/63

MÅLEBREV

over: Gnr. 1 Bnr. 1377 Festenr.

Bruksnavn Rosevegen 3

Parsellens areal 617.7

DAGBOKFØRT

15.09.89 09227

SØRENSKRIVEREN I JÆREN

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70 ble det den

Dato 04.09.89 holdt kart- og delingsforretning.

Rekvirent: Klepp kommune

Bestyrers navn: Jan Ivar Skregelid

Beskrivelse av forretningen:
Kart- og delingsforretning
Fradeling av en parsell fra gnr.1, bnr.2

Beskrivelse av parsellen (areal, beliggenhet, grenser, og tilstøtende eiendommer) fremgår av målebrevskartet på baksiden.

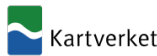
Kleppe 08.09.89 Øivind Evertsen Jan Ivar Skregelid

Tinglysning

Dagbokstempel

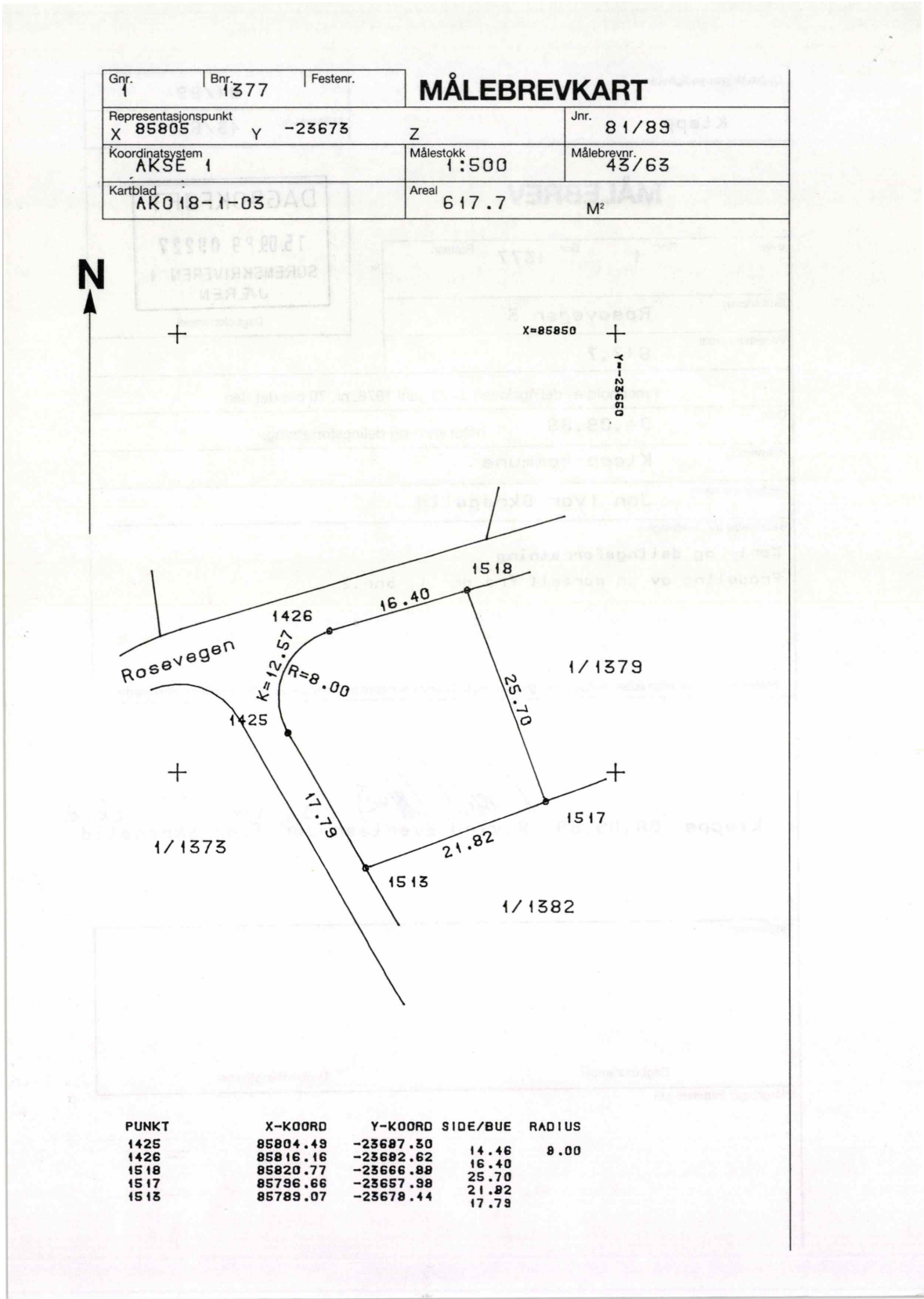
Tinglysningsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)



Attestert kopi av dok.nr. 1989/9227/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:19

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1990/1894/44
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:18

Side 1 av 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte

DAGBOKFØRT
1894
21.02.90 01894
SØRENSKRIVEREN 1
JÆREN

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Gnr. 1 bnr. 1377

Rosevegen 3

Kommune

Klepp

OVERDRAS FRA

Navn

Klepp kommune

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

TIL

Navn

Bjørn Aun Byberg

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

KJØPESUMMEN KR. 167.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Hefte:

Kommunen har rett til å arbeida med vegar, kloakkar, vassleidningar, framføring av kommunalt leidningsnett, el.kablar, lysmaster, kabelskap, o.a. utan at det kan krevjast skadebot. Av hensyn til nedlagde kablar og leidningsnett - må senkning av terreng godkjennast på førehand av elverket. Om det skulle verta turvande, må tomteeigaren gje rett til nabo for framføring av private stikkleidningar. Tomta kan ikkje seljast vidare til andre før det er bygd hus på den. Tomta må i fall det ikkje vert bygd hus på den innan 1 år, leverast tilbake til Klepp kommune til same pris som den er kjøpt for utan kostnad for kommunen. Ved vidare sal av eigedomen innan 5 år etter tinglysingsdato, må salet og den nye kjøparen godkjennast av Klepp formannskap. Retten til slik ekstra godkjenning av ny eigar fell bort etter overgang ved tvangsauksjon eller til ektefelle og/eller slektningar i rett opp - eller nedstigande linje som bur og framleis ynskjer å bu i huset. Samtykke til overdraging kan likevel berre nektast ut frå fullgode saklege grunnar og retten skal vera prioritert etter Husbankens lån. Formannskapet kan elles på søknad gje dispensasjon frå alle ovannemnde hefte.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

116

ROSEVEGEN 3

PROAKTIV.NO

117



Attestert kopi av dok.nr. 1990/1894/44
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:18

Side 2 av 2

Fortsatt

Gjerdeplikt: Mot vest og nord veg.
Mot sør gnr. 1 bnr. 1382.
Mot aust gnr. 1 bnr. 1379.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

..... Sted Dato

..... Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵

..... Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... Vitneunderskrift Vitneunderskrift

..... Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes:

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Rosevegen 3, 4350 KLEPPE. Gnr. 1, bnr. 1377, i KLEPPE kommune, oppdragsnr.: 1210260004
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1.

På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2.

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

3.

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

4.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så

langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5.

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7.

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

8.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1.

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake.Budet er da bindende for budgiver frem tilakseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4.

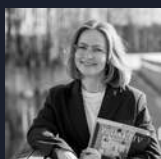
Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5.

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

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



proaktiv.no



**Ann Helen Lauvskar
Ommundsen**

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

PROAKTIV

Ommundsen & Birkeland AS

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