



aktiv.

Røsslyngvegen 2D, 4351 KLEPPE

**Lækker enebolig med garasje  
Gjennomgående god standard.  
4 soverom, 2 stuer og 2 bad!  
Gangavstand til skoler.**



Eiendomsmegler MNEF

## Steinar Stokka

**Mobil** 46 59 59 69

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 133 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 423 600,-  
**Selger:** Rene Ramstad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 154/176 kvm  
**Tomtstr.:** 318.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 657  
Gnr. 45, bnr. 111  
**Oppdragsnr.:** 1403250138

# Røsslyngvegen er et flott sted å bo med alt tilgjengelig i nærheten

Velkommen til Røsslyngvegen 2D!

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, bod, bad, stue/kjøkken.  
2. etasje Gang, 4 soverom, bad og stue.  
Garasje.

Verdt å legge merke til:

- Moderne og lettstelt
- Gjennomgående god standard
- Godt utnyttet planløsning
- 2 bad og bi-inngang/vaskerom
- 4 soverom i andre etasje
- Luftig stue i andre etasje med ekstra takhøyde
- Parkering på egen tomt og i garasje
- Pent opparbeidet uteområde med terrasse, plen og gjerde
- Varmepumpe i begge stuer.
- Barnevennlig med nærhet til barnehager, skoler og svømmehall

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Energiattest .....	67
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 154 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 176 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Entre/gang/stue/kjøkken, vaskerom/bi-inngang og bad.

2. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Stue/gang, 4 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

318.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Lettstelt tomt med plen, terrasser og asfalt. Pent opparbeidet og godt utnyttet.

### **Beliggenhet**

Røsslyngvegen ligger fint til med skole og barnehage innen gangavstand. Et populært område med nærhet til Klepp sentrum med Jærhagen og turområder som Kleppelunden.

Det er kort avstand til offentlig transport, shopping og gode rekreasjonsområde som Kleppelunden, Klepp/Voll idrettshall og flere fotballbaner.

Dagligvarehandelen Kiwi og Rema 1000 ligger i gangavstand, og litt lenger finner du Klepp sentrum med Jærhagen og alle servicetilbud. Jærhagen kan tilby shopping- og kafémuligheter.

Voll IL og Klepp IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubbene kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Klepp kan også tilby flere treningsstudioer, bl.a. Arena og Sport 4 You, Driver du med sportsfisking er det mulighet for dette i Figgjoelva som har utløp på Selestranda.

Kleppelunden turområde ligger i nærheten av boligen. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplassen" og en storslått utsikt over Jæren. Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer. Kleppelunden har bl.a. grillplass for familien, belyste løyper for sene joggeturer og treningsapparater for de som ønsker å benytte seg av det.

Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna. Her ligger de lengste sandstrendene i Norge - ca 11 kilometer i alt. Et surfeparadis og rekreasjonsområde for store og små.

Boligen har fint opparbeidet hage med skjermet terrasse og plen. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager og barne- og ungdomsskole.

Kollektivtransport tilgjengelig fra bussholdeplass i Verdalsvegen og Solavegen med gode bussforbindelser mot både nord og sør. Nærmeste togstasjon er Klepp stasjon, en liten busstur/kjøretur unna.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Utdrag fra takstrapport: Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur/plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler. Etasjeskillet i tre bjelkelag. Saltak i antatt tre som er som er teknet med papp. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen er i normal god stand iht. alder. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger innhentet fra tidligere salgsprospekt. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

## **Innhold**

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, bod, bad, stue/kjøkken.
  2. etasje Gang, 4 soverom, bad og stue.
- Garasje.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke resterende grunnmurs plast, eventuelt montere klemlist.

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.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Løs festet beslag under terrassedør. 1.etasje.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

-Terrasse dør henger, lås noe stri å betjene.

-Mangelfull tetting/list mellom terrassedør/vindu 1 .etasje.

-Mindre svelling i foring stuevindu 1. etasje øst, ingen utslag på fukt.

-Avskalling i overflate ytterdør vaskerom/bi-inngang, dør tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt sør/øst.

Justeringer/smøring anbefales.

Kontroll/utbedring av øvrige merknader.

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning fra byggeåret.

Normal slitasje, påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på

treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet, hovedsakelig omliggende dører/hjørner.

- Noe mindre utluftning av kledning nordside.
- Tilsynelatende liten utluftning i overgang tak/vegg.
- Det er ikke opprettet drengs/luftespalte over vindu/dører.
- Korrodering i ventil hetter, ikke tilstrekkelig fest mot sør

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak:

- Anbefaler å justere/supplere museband.
- Kontroll/opprette luftespalter, da tenker jeg i hovedsak tak/vegg.
- Feste kledningsbord/list omliggende vindu nord.
- Feste ventilhette, overflatebehandle og sjekke tetthet mot vegg.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:  
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og hvit laminert benkeplate.  
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Svelling/avskalling i fronter omliggende vask/oppvaskmaskin.
- Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.
- Enkelte fronter behøver justering.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

- Behandle skadet fronter.
- Justere enkelte fronter.

Trapp

Oppsummering:  
Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje, og spenninger i overflater.  
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Ventilasjon

Oppsummering:  
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.



Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.  
Registrert iring og ulyd i ventilasjonsaggregat. Anbefaler service.

Anbefalte tiltak:  
Kontroll/service av anlegget.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater:  
Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Stedvis riss i sillikonfuger.
- Krakelering i fuge over dør.

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

Anbefalte tiltak overflater:  
Opprette tetting mot dørterskel, eventuelt montere dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon:  
Ikke tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

Anbefalte tiltak ventilasjon:  
Kontroll/rengjøring av deksel/kanal.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/biinnngang

Oppsummering av overflater:  
Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
Merknader:

- Ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel bod. Ved eventuell lekkasje kan bod rom påføres fuktskader.
- Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

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

Anbefalte tiltak overflater:  
Opprette tilstrekkelig tetting ved dørterskel til bod.  
Sillikonere i overgang flis/røroppstikk i gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:  
Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.  
Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:  
Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering:

Stedvis noe brukslitasje og vannmerker i parkett, påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder.

Registrert riss/sprekker i enkelte innvendige hjørner.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Forhold som har fått TG3:

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom, samt garasje.

## **Energi**

### **Oppvarming**

-Varmepumpe i stue i første etasje og stue i andre etasje.

-Varmekabler på følgende rom:

1. etasje: Entré/gang, bi-inngang/vaskerom og bad.

2. etasje: Bad.

### **Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 290 000

**Kommunale avgifter**

Kr 13 200

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 13 200,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på to terminar. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 6 237,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 6 963,-.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 439 433

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 757 733

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til

strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 45, bruksnummer 657 i Klepp kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 111 i Klepp kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1120/45/657:

07.01.2016 - Dokumentnr: 13315 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:45 Bnr:111

07.01.2016 - Dokumentnr: 13315 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:45 Bnr:111

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for bolighus og garasje datert 05.01.2016.

Mindre avvik på godkjente tegniner. Kontor/gjesterom tegnet inn ved vaskerom/teknisk er tatt inn i vaskerommet og gjestetoalett er tatt inn i bad 1. etasje.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.01.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan: Verdalen Nord, formål: Boliger, vedtaksdato: 22.12.1986. Kommuneplan: Klepp, formål: boliger, periode: 2022-2033.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 290 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

133 600 (Omkostninger totalt)

149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 439 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 442 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 133 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 49 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 650

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF



steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

**Ansvarlig megler**

Steinar Stokka  
Eiendomsmegler MNEF  
steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

27.03.2025



Lettstelt uteområde med terrasse, betongplattning og plen



Pent uteområde innegjerdet med port



Inngangsparti med  
hovedinngang og bi-inngang



Kjekk enebolig fra 2015 med gjennomgående god standard.

Stue/kjøkken/allrom.





Entré/gang med fliser og varmekabler på gulv - oppbevaring av yttertøy i skyvedørgarderobe



Kjøkken i lys utførelse med god skuffe- og benkeplass



Integrert oppvaskmaskin, koketopp, komfyr og kjøleskap



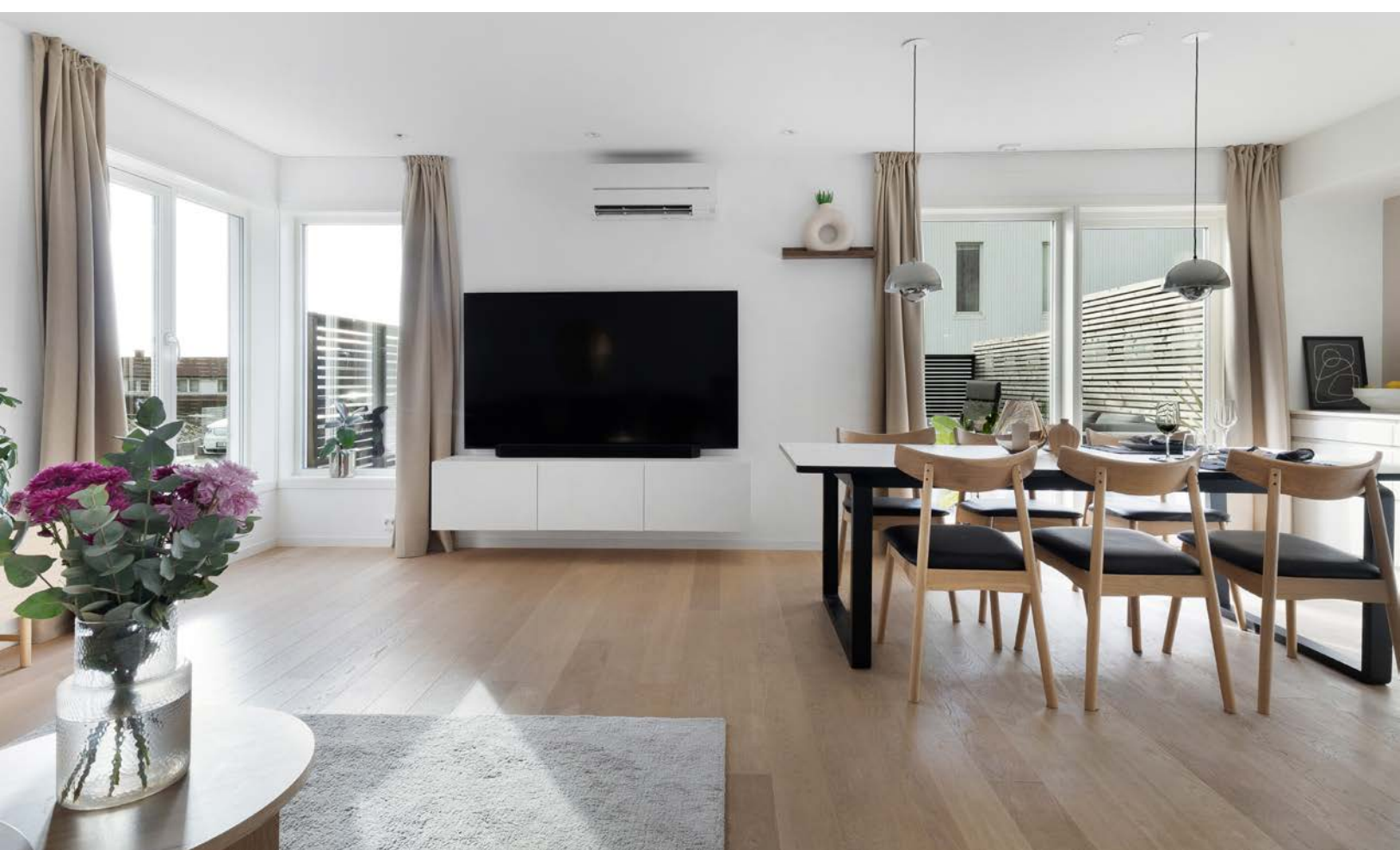




Utgang til terrasse/uteområde - oppvarming fra varmepumpe



God plass til spisebord og sofagruppe





1. etasje: Bad med servant, speil, dusj og vegghengt toalett



Fliser på gulv og dusjsone - varmekabler på gulv



Romslig bi-inngang/vaskerom med god oppbevaringsplass

## Røsslyngvegen 2D

1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## Røsslyngvegen 2D

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

Loftstue, 4 soverom og bad





Loftstue



God takhøyde og varmpumpe



Soverom 3



Soverom 4 - Brukes i dag som garderobesrom



Hovedsoverom



Soverom 2 - utgang til terrasse



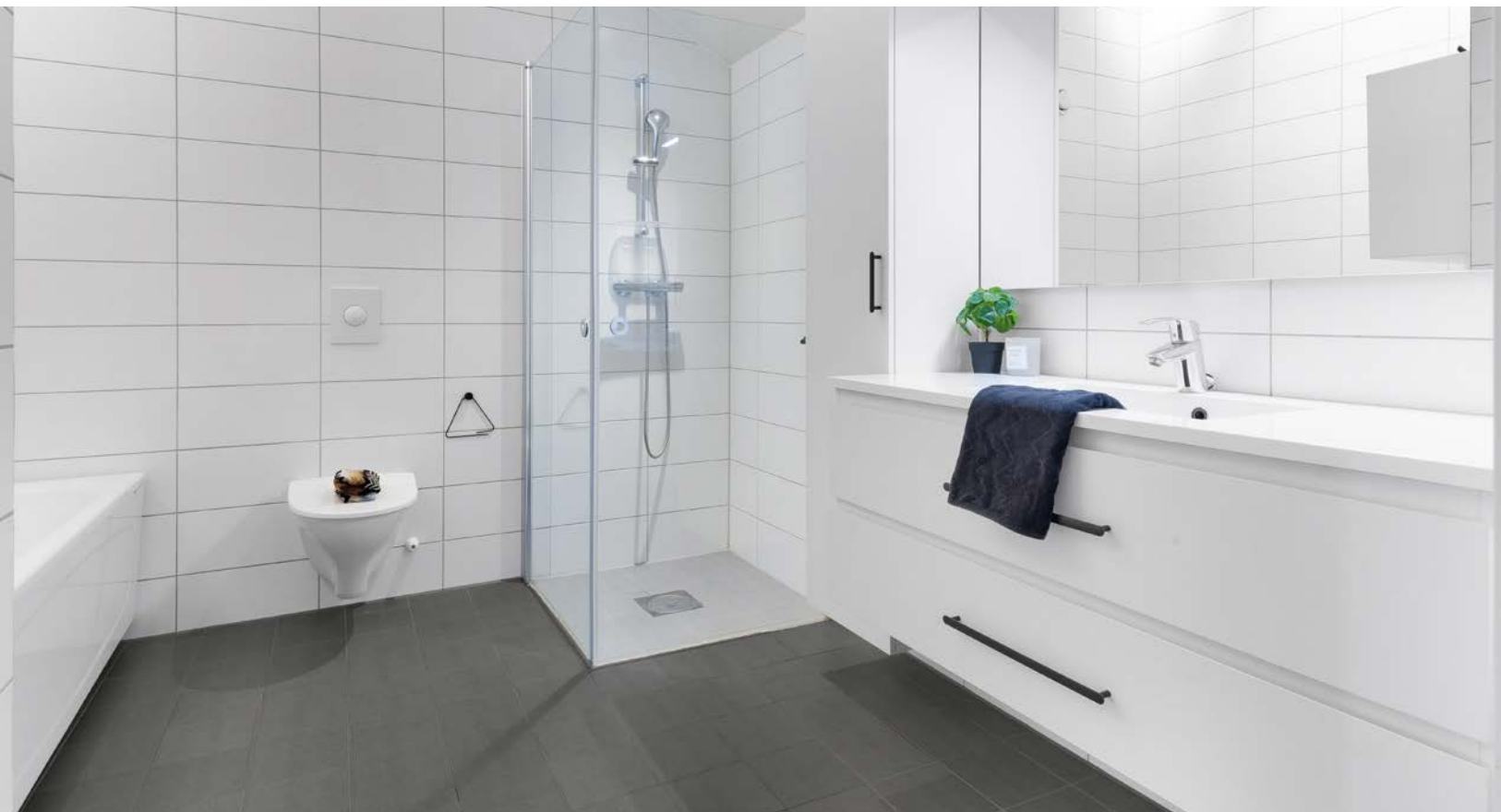




Bad i 2. etasje



Bad med badekar



Dusj, veggengt toalett, servant, skap og speil



Parkering på egen tomt samt i garasje



Oversikt



Nærområde - gangavstand til barne- og ungdomskole, samt barnehager

# Vedlegg

# Røsslyngvegen 2 D 4351 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2015

BRA: 176 m<sup>2</sup>

BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

23

TG-2

11

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29104>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).  
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

##### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drenc anbefales.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Avdekke resterende grunnmurs plast, eventuelt montere klemlist.  
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.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

- Løs festet beslag under terrassedør. 1.etasje.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Terrasse dør henger, lås noe stri å betjene.
- Mangelfull tetting/list mellom terrassedør/vindu 1.etasje.
- Mindre svelling i foring stuevindu 1. etasje øst, ingen utslag på fukt.
- Avskalling i overflate ytterdør vaskerom/bi-inngang, dør tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering.

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

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

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

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

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

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt sør/øst.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Kontroll/utbedring av øvrige merknader.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

Normal slitasje, påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet, hovedsakelig omliggende dører/hjørner.

-Noe mindre utluftning av kledning nordside.

-Tilsynelatende liten utluftning i overgang tak/vegg.

-Det er ikke opprettet drengs/luftespalte over vindu/dører.

-Korrodering i ventil hetter, ikke tilstrekkelig fest mot sør

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Anbeflaer å justere/supplere museband.

Kontroll/opprette luftespalter, da tenker jeg i hovedsak tak/vegg.

Feste kledningsbord/list omliggende vindu nord.

Feste ventilhette, overflatebehandle og sjekke tetthet mot vegg.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og hvit laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

-Svelling/avskalling i fronter omliggende vask/oppvaskmaskin.

-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.

-Enkelte fronter behøver justering.

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

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Behandle skadet fronter.

Justere enkelte fronter.

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje, og spenninger i overflater.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Registrert iring og ulyd i ventilasjonsaggregat. Anbefaler service.

### Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Stedvis riss i sillikonfuger.
- Krakelering i fuge over dør.

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

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

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Opprette tetting mot dørterskel, eventuelt montere dusjkabinett.

### Oppsummering av ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll/rengjøring av deksel/kanal.

---

## Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel bod. Ved eventuell lekkasje kan bod rom påføres fuktskader.
- Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

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

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

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Opprette tilstrekkelig tetting ved dørterskel til bod.

Sillikonere i overgang flis/røroppstikk i gulv.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Stedvis noe brukslitasje og vannmerker i parkett, påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder.

Registrert riss/sprekker i enkelte innvendige hjørner.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
18.3.2025

Rapportdato  
23.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: René Ramstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Firma: Duo Takst AS  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450  
Epost: KV@DUOTAKST.NO



#### Om bygnings sakkyndig:

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.

#### Egne premisser:

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Røsslyngvegen 2 D, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 45

Bruksnr: 657

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.  
Etasjeskillet i tre bjelkelag.  
Saltak i antatt tre som er som er tekket med papp.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen er i normal god stand iht. alder.  
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	79	79	0	0	18
1. etasje	75	75	0	0	17
Garasje	22	0	22	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>176</b>	<b>154</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	79	79	0	Stue/gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	75	69	6	Entre/gang/stue/kjøkken, vaskerom/bi-inngang og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	22	0	22		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>176</b>	<b>148</b>	<b>28</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.  
Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

1. etasje  
Terrasse - 18 m<sup>2</sup> - TBA

2. etasje  
Terrasse - 17 m<sup>2</sup> - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.</p> <p>Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales.</p> <p>Opprette fall fra grunnmur.</p> <p>Avdekke resterende grunnmurs plast, eventuelt montere klemlist.</p> <p>Terreng 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.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei



**Oppsummering av grunnmur og fundament**

TG-1

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.  
Ingen spesielle merknader på synlig del av mur utvendig.

**6.3 Støttemur**

## Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

**Oppsummering av støttemur**

TG-1

Det registreres manglende fuktsikring, og mindre riss/saltutslag i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike støpte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

**6.4 Rom under terreng**

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

**Oppsummering av rom under terreng**

TG-1

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

**6.5 Balkong, terrasse, platting**

Type

Terrasse, Platting

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hageanlegg rekkverk/terrasse/platting oppført av forrige eier mellom 2020-2023

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen spesielle merknader utover normal slitasje/tørkesprekker, stedvis noe retningsavvik. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget, ingen behov for tiltak. Overflatebehandling må påregnes.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.  Merknader:  -Løs festet beslag under terrassedør. 1.etasje.  -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.  -Terrasse dør henger, lås noe stri å betjene.  -Mangelfull tetting/list mellom terrassedør/vindu 1 .etasje.  -Mindre svelling i foring stuevindu 1. etasje øst, ingen utslag på fukt.  -Avskalling i overflate ytterdør vaskerom/bi-inngang, dør tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering.</p> <p>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.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.</p>	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt sør/øst.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Kontroll/utbedring av øvrige merknader.

## 6.7 Yttervegger

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

#### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Utvendig kledning fra byggeåret.  
Normal slitasje, påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet, hovedsakelig omliggende dører/hjørner.
- Noe mindre utluftning av kledning nordside.
- Tilsynelatende liten utluftning i overgang tak/vegg.
- Det er ikke opprettet drengs/luftespalte over vindu/dører.
- Korrodering i ventil hetter, ikke tilstrekkelig fest mot sør

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

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbeflaer å justere/supplere museband.  
Kontroll/opprette luftespalter, da tenker jeg i hovedsak tak/vegg.  
Feste kledningsbord/list omliggende vindu nord.  
Feste ventilhette, overflatebehandle og sjekke tetthet mot vegg.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
<p>Takrenner og nedløp av aluminium, ingen spesielle avvik registrert.</p> <p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen spesielle avvik registrert utover begrenset luftspalter. Ingen registrert skader.</p> <p>Anbefaler nærmere gjennomgang konstruksjons oppbygging/lufting.</p>	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
<p>Taket er teknet med papp antatt fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.</p>	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
<p>Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>	

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og hvit laminert benkeplate.  
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Svelling/avskalling i fronter omliggende vask/oppvaskmaskin.
- Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.
- Enkelte fronter behøver justering.

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

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Behandle skadet fronter.  
Justere enkelte fronter.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

**6.14 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Løs festet røykvarsler i stue 1.etasje.

**6.15 Trapp**

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje, og spenninger i overflater. Ingen umiddelbar behov for tiltak.	

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningens vannrør antatt fra byggeåret. -Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover stedvis iring.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>El-bil lader i garasje montert i 2022. Ny måler 2016.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei



Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
----------------------------------	-------------

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.  
Samsvarserklæring for montering av el-bil lader ikke fremlagt.  
Det foreligger samsvarserklæring for el-anlegg for øvrig.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.  
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

## 6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
-------------------------------------	-------------

Varmepumpe luft til luft fra byggeåret, iring på røropplegg utedel, ellers ingen avvik registrert eller opplyst.  
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.  
Anbefaler jevnlig service av anlegget.

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
--------------------	--

Vaskerom	
----------	--

Fundament	
-----------	--

Plassert på gulv	
------------------	--

Årstall	
2015	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder fra 2015, ingen avvik registrert.	
Utstyr sanitærinstallasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert. Registrert iring og ulyd i ventilasjonsaggregat. Anbefaler service.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kontroll/service av anlegget.	



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning, badekar, og vegg hengt toalett.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.  
 Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnise.  
 Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved badekar.  
 Ca 28 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.  
 Sluk under badekar er ikke besiktet.

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

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
 Merknader:  
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.  
 -Stedvis riss i sillikonfuger.  
 -Kraclering i fuge over dør.  
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak overflater

Opprette tetting mot dørterskel, eventuelt montere dusjkabinett.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	
<b>TG-1</b>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, badekar, og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	
Stedvis noe mindre bruksmerker/svelling i overflate innredning.	
<b>TG-1</b>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
Ikke tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Kontroll/rengjøring av deksel/kanal.	

### Fuktmåling

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

### Oppsummering av fukt

TG-0

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

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.23 Våtrom: 1.etasje - Bad



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis, sparklet og malt vegg, med flis på vegg i dusjnisen.  
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, og vegg hengt toalett.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.  
Ca 2 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnise.  
20 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.  
Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

### Oppsummering av overflater

TG-1

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt.

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

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

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	
TG-1	
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning, og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	
TG-1	
Stedvis noe bruksmerker i overflate innredning.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
TG-1	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	
TG-0	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.24 Våtrom: 1.etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv, sokkel flis og sparklet og malt vegg overflate.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann, utslagsvask, og vetnitlasjonsaggregat.</p> <p>(Rørapplegg for sentralstøvsuger)</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 16 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. 25 mm terskel, synlig oppbrett av membran.</p> <p>Ca 11 mm fall fra gulv ved dør bod til topp slukrist. 30 mm terskel, ikke synlig oppbrett av membran.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Flislagte overflater i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel bod. Ved eventuell lekkasje kan bod rom påføres fuktskader.</li> <li>-Lav oppbrett av membran omliggende rørappstikk i gulv.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Opprette tilstrekkelig tetting ved dørterskel til bod.</p> <p>Sillikonere i overgang flis/rørappstikk i gulv.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Lav oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv. Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Sillikonere omliggende rørøpstikk i gulv.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann, utslagsvask, og vetnitilslagsaggregat.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

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



**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt mot våtsoner uten å påvise avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.25 Øvrig: Innvendig dører**

## Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.  
Normal slitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser.  
-Dør til stort soverom sør tilslutter karm skjevt.

**6.26 Øvrig: Innvendige overflater**

## Beskrivelse

Innvendige overflater

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Stedvis noe brukslitasje og vannmerker i parkett, påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder.  
Registrert riss/sprekker i enkelte innvendige hjørner.  
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

**6.27 Øvrig: Garasje - 22 m2**

#### Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Pulttak i tre som er tekket med papp.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Aluminiums port m/port åpner.

#### Merknader:

-Port åpner skiftet mars 2025. - Port og dørsenter as  
-Stedvis liten luftning bak kledning, ikke registrert bruk av musetting  
-Hems oppført i 2022.  
-Øvre del av tak er ikke tilstrekkelig sikret fra terrenget.  
-Vannmerker/fukt i vegg plate ved ytterdør skyldes avrenninger/tørk av klær.  
-Mangelfull sikring av garasje tak/terreng. Tg:3  
Anbefaler bedre sikring. Estimerte kostnader 5- 10000,-

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

## 6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

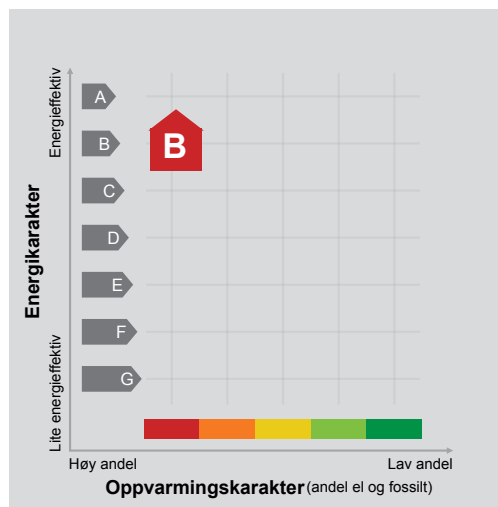
Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Røsslyngvegen 2D
Postnummer	4351
Sted	KLEPPE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	657
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300492508
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96095
Dato	23.03.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

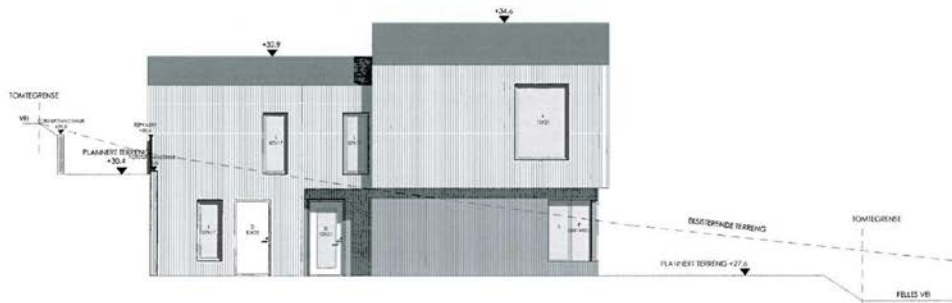
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

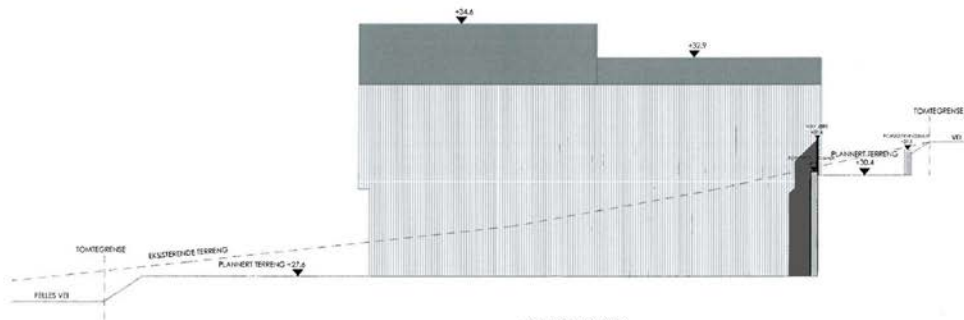
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



PROSJEKT RØSSLYNGVEIEN 2 Gnr. 45 Bnr. 111	FASIT 1	EIER I.R. HANSEN	BYGGETID H. BØE	BYGGESKISSE A3 - 1 : 200	BYGGESKISSE BK01-850	BYGGESKISSE 26.08.14	BYGGESKISSE 26.08.14	BYGGESKISSE STENSLAND OG BYBERG AS



FASADE MOT NORD

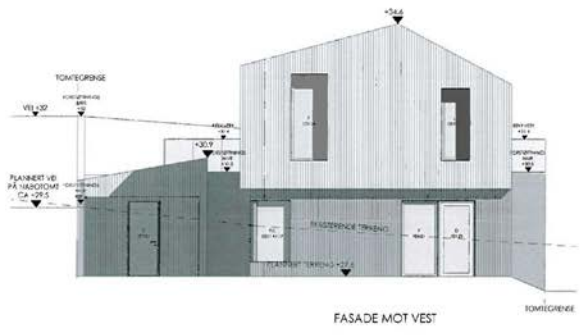


FASADE MOT SØR

**KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
09 MAR 2015**



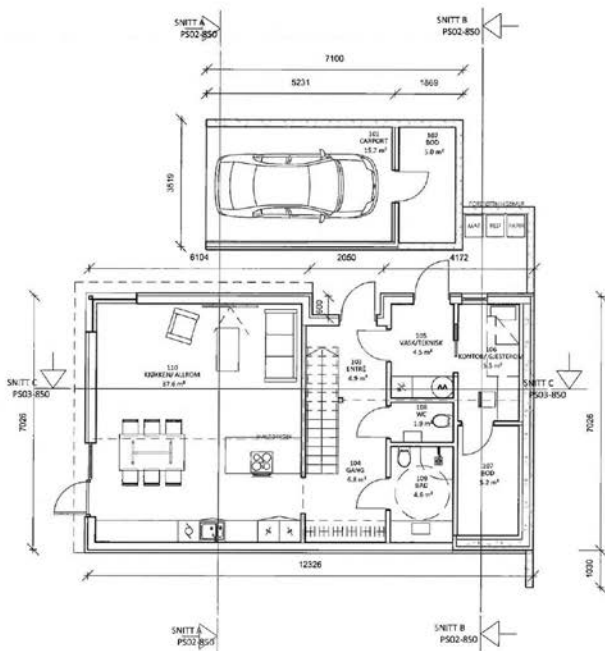
PROSJEKT		RØSSLYNGVEIEN 2 - BOLIG D GNR 45 BNR 111		EIER		STENSLAND OG BYBERG AS	
PLAN	1	UTRINNING	Checkør	UTRINNING	I.R.HANSEN	UTRINNING	26.08.14
STAV	A3 - 1 : 100	STAV	PF04-850	STAV	I.R.HANSEN	STAV	
TITTEL		FASADE MOT NORD OG SØR		PROSJEKT		0001	
STAV		A S		PROSJEKT		PF04-850	
STAV		A S		PROSJEKT		PF04-850	



**KLEPP KOMMUNE**  
**GODKJENT**  
**09 MAR 2015**



RØSSLYNGVEIEN 2 - BOLIG D GNR 45 BNR 111		1		I.R.HANSEN		STENSLAND OG BYBERG AS	
FASADE MOT ØST OG VEST		A3-1 : 100		I.R.HANSEN Checkker		26.08.14	
STAV AS		PF05-850		I.R.HANSEN		26.08.14	

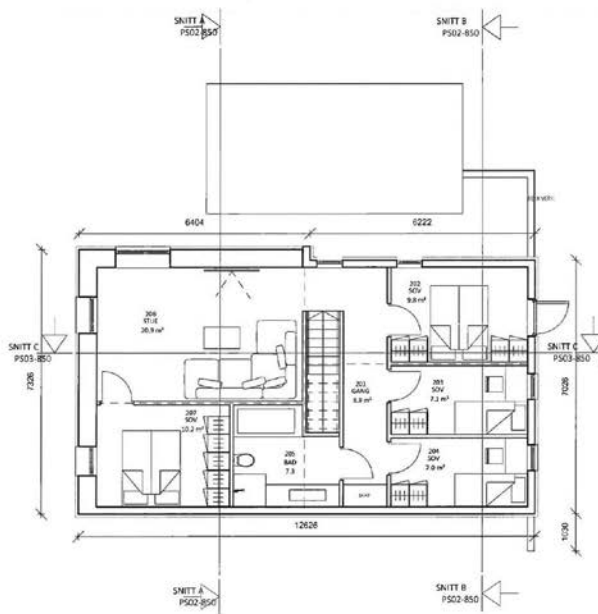


PLAN 1.ETG

AREALOVERSIKT BOLIG C

1.ETG: 75.4m2  
 2.ETG: 78.6m2  
 TOTALT BRA: 154m2

BYA: 90.0m2

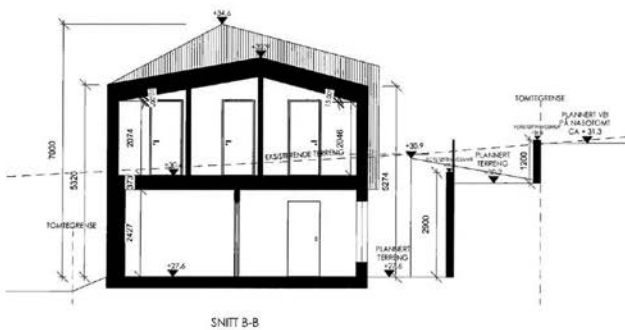
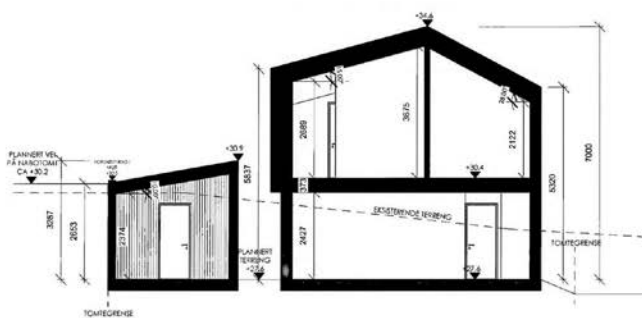


PLAN 2.ETG

KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 09 MAR 2015



PROSJEKT		STENSLAND OG BYBERG AS	
ANSVARLIG	1	PROSJEKT	26.08.14
TEKNIK	Checkert	PROSJEKT	0001
SKALA	A3 - 1:100	PROSJEKT	BF01-850
PLAN 1 OG 2 ETG		STAV AS	
RØSSLYNGVEIEN 2 - BOLIG D		STAV AS	
GNIS 45 BNR 111		STAV AS	

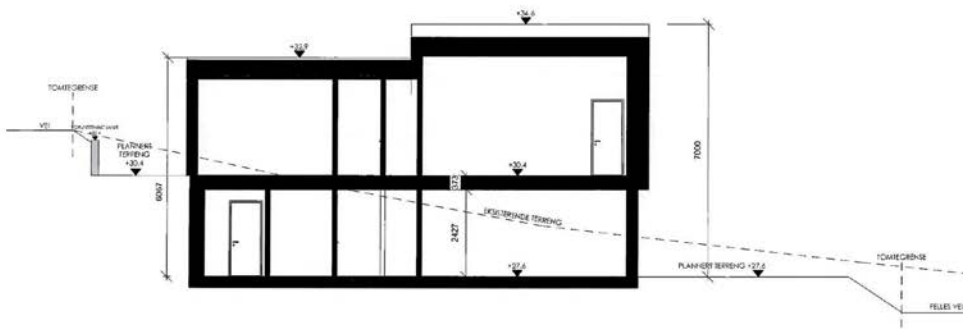


KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 09 MAR 2015



RØSSLYNGVEIEN 2 - BOLIG D GNR 45 BNR 111		1		I.R.HANSEN	
SNITT A-A OG B-B		A3 - 1 : 100		I.R.HANSEN	
STAV AS		PS02-850		26.08.14	
STAV AS		0001		STENSLAND OG BYBERG AS	





SNITT C-C

KLEPP KOMMUNE  
 GODKJENT  
 09 MAR 2015



PROJEKT <b>RØSSLYNGVEIEN 2 - BOLIG D</b> GNR 45 BNR 111		FASIT 1		TILBEREDET I.R. HANSEN		TILBEREDET I.R. HANSEN		SENSJAND OG BYBERG AS	
SNITT C-C		SKALA A3 - 1 : 100		TILBEREDET Checker		TILBEREDET I.R. HANSEN		DATUM 26.08.14	
ALIUTADRESSE <b>STAV AS</b>		PROJEKT PS03-850		TILBEREDET 0001		TILBEREDET I.R. HANSEN		SENSJAND OG BYBERG AS	



Proby AS  
Wilhavensvei 15  
  
4319 SANDNES

Saksnr  
14/945-26

Løpenr  
145/16

Arkivkode  
GNR 45/0111

Avd/Sek/Saksh  
LU/LU/ONL

Dykkar ref  
11.12.15

## **BOLIGHUS OG GARASJE - 45/657 - RØSSLYNGVEIEN 2 AS FERDIGATTEST**

Søknad om ferdigattest er mottatt 11.12.2015. Igangsetningstillatelse er gitt 09.03.2015 i delegert sak 140/15.

<b>Gjelder:</b>	<b>Bolighus og garasje</b>
Byggested:	Røsslyngvegen 2 D, 4352 KLEPPE
Tiltakshaver:	Røsslyngveien 2 AS
Ansvarlig søker:	Proby AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

### **Vedtak:**

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 05.01.2016

Olav Nygård Lindås  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.*












Kopi til:  
Røsslyngveien 2 AS, Hålandsvegen 22, 4344 BRYNE  
Folkeregisteret  
Rogaland brann og redning IKS





















## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

### Høydekurver

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

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

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



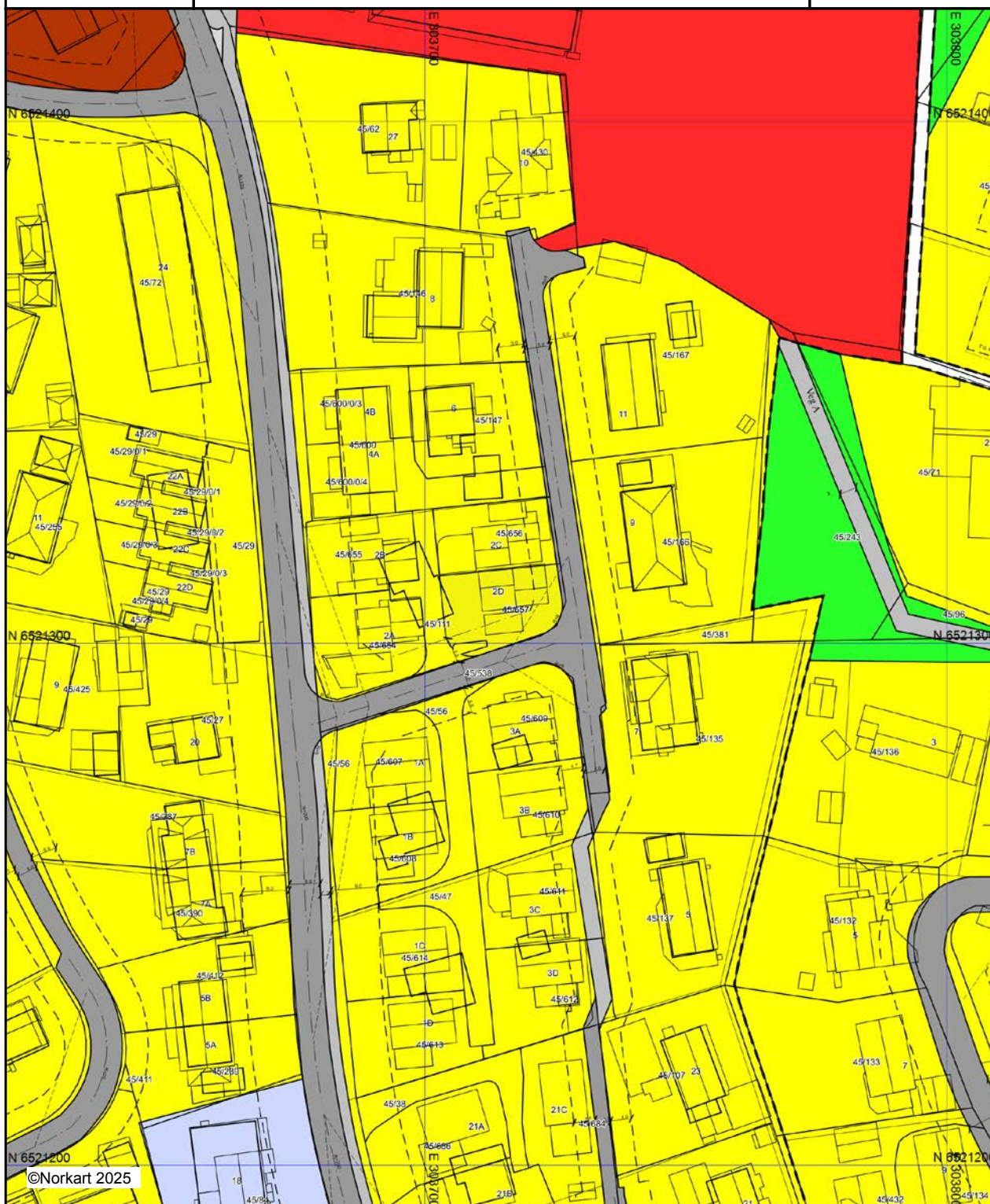
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 45/657  
Adresse: Røsslyngvegen 2D  
Dato: 10.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2025


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

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Område for forretningar
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k)
-  Område for særskilt angitt allmennyttig formål



### Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

-  Område for jord- og skogbruk

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg







### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

-  Anlegg for lek
-  Anna friområde

### Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

-  Friområde

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



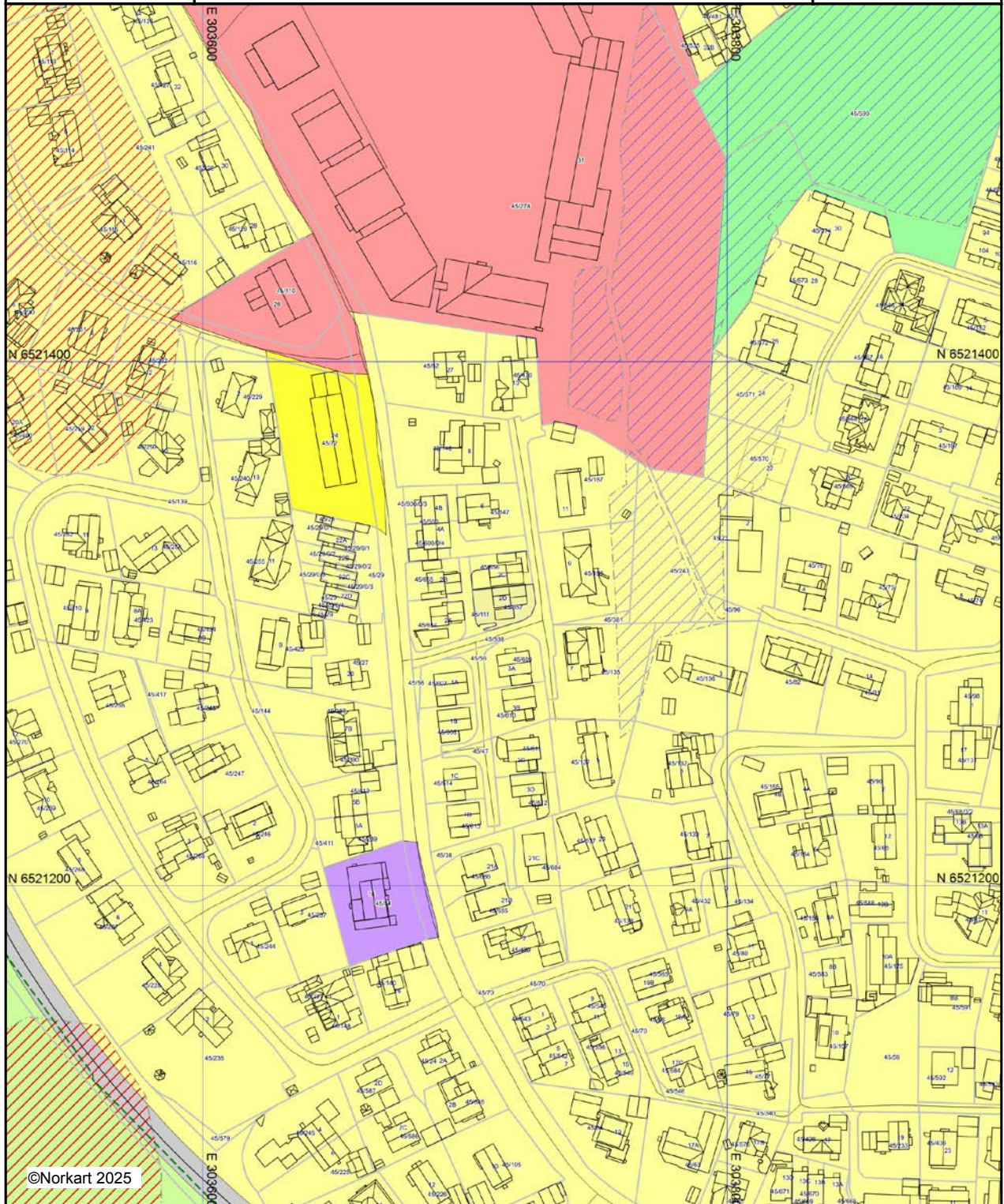
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 45/657  
Adresse: Røsslungvegen 2D  
Dato: 10.03.2025  
Målestokk: 1:2000



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

### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)*

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.*

-  Køyreveg - noverande



### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*

-  Friområde - noverande



### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o*

-  LNFR-areal - noverande






### *Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense
-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande

# Nabolagsprofil

Røsslyngvegen 2D - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Einervegen Linje X44, 58, 59, 62	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 8.9 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 25.6 km

## Skoler

Bore skule (1-7 kl.) 396 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 6.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 8.9 km

«Et trivelig nabolag, men avhengig av privatbil for å komme lett til andre stede»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

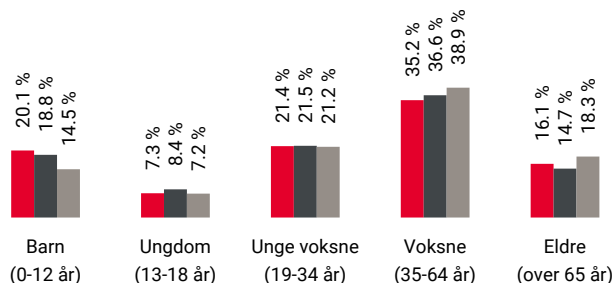
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalen vest	1 474	550
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sporafjell barnehage	10 min
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	17 min
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	18 min 1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Verdalen PostNord	15 min 1.3 km
Rema 1000 Verdalen	15 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

	Orstadforen ballplass Ballspill	3 min	0.3 km
	Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	4 min	0.4 km
	MOVA Klepp	7 min	
	Sport 4 you (Stangeland Arena)	10 min	

## Boligmasse



- 76% enebolig
- 5% rekkehus
- 3% blokk
- 16% annet

«Kort skolevei for ungene, lite støy og fine turområder»

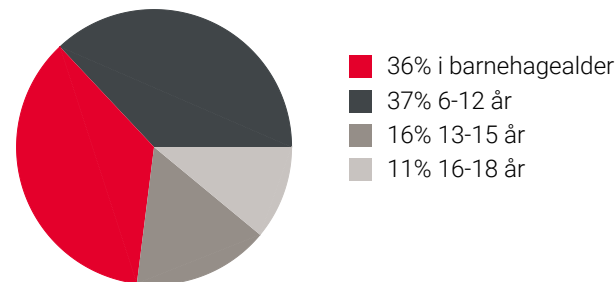
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Jærhagen	23 min
	Apotek 1 Jærhagen	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

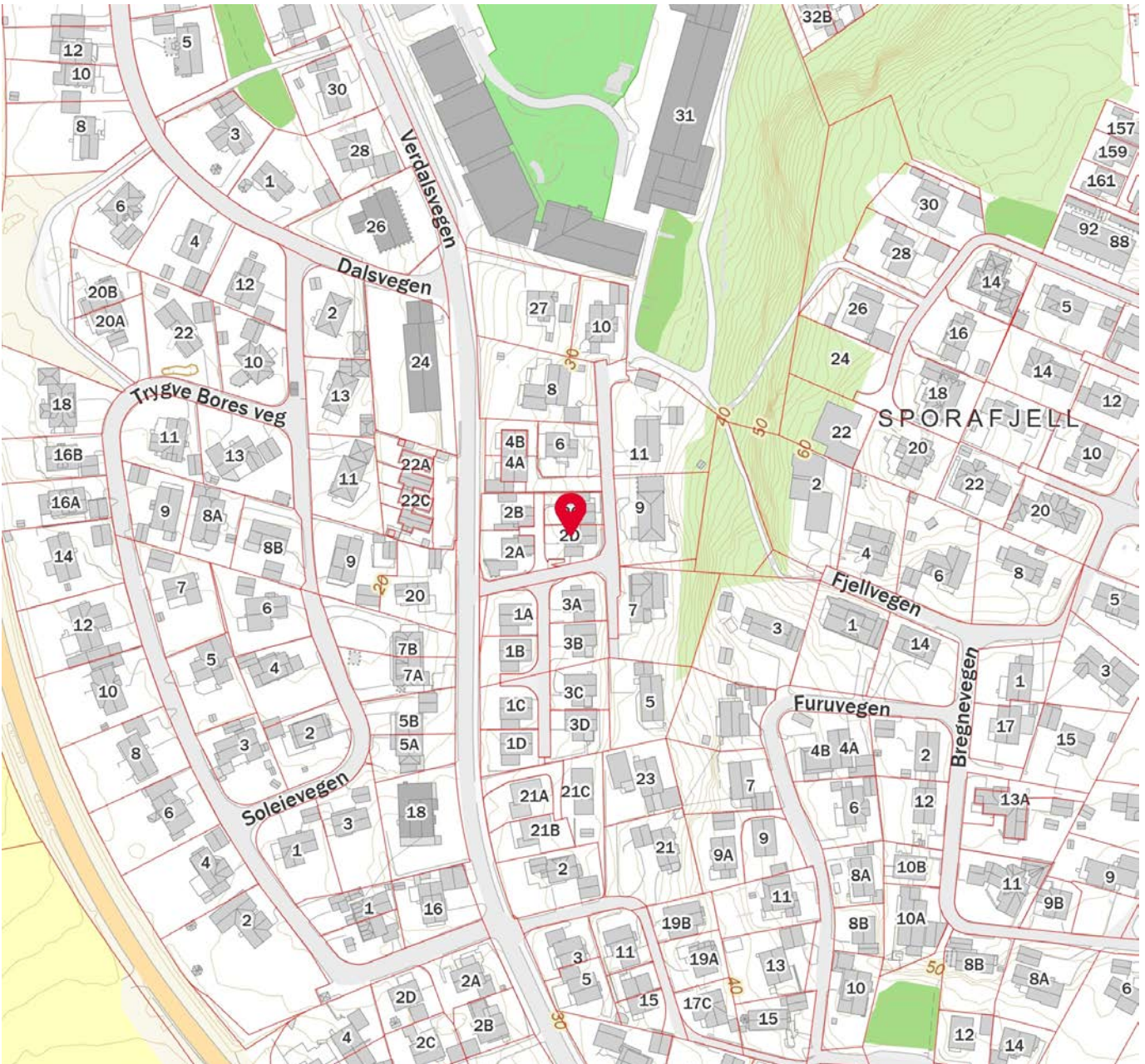
- Verdalen vest
- Kleppe/Verdalen
- Norge

## Sivilstand

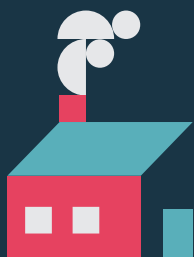
		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**Du blir større i en mindre bank**  
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



**Jærsk business er vår business**  
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



**Rask respons og fjåge folk**  
Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



**Vi støtter og sponser lokalmiljøet**  
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



**Vi deler overskudd med deg**  
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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 nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Røsslyngvegen 2D  
4351 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Steinar Stokka

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 465 95 969  
**E-post:** steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre