

# PROAKTIV

## Modernisert enebolig med havutsikt!

På toppen av Verdalen.

HØGALEITET 26



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### Lillestrøm

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## KLEPP/ VERDALEN

Modernisert og påkostet enebolig med utleiedel, dobbel garasje og panoramautisk!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Høgaleitet 26, 4351 KLEPPE

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 45, bnr. 512, i Klepp kommune

**Prisantydning:** 6.690.000,-

**Omkostninger:** 186.240,-

**Totalpris:** 6.876.240,-

**Kommunale avgifter:** 18.154,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1990

**Rom/soverom:** 7/4

**BRA:** 256 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 190 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Dobbel garasje. God parkering til flere biler i gårdsrom.

**Tomt:** 780.4 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	128		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler:  
**Ann Helen L. Ommundsen**



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

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

## ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

### Din lokale megler

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

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

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

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

*Ann Helen L. Ommundsen*

Eiendomsmegler  
**Ann Helen L. Ommundsen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Jæren

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

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

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

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

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

Vi gleder oss til å møte deg!

### Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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



# KLEPP/ VERDALEN

*Kommune: Klepp / Område: Klepp/ Verdalen*

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

## Beliggenhet

Høgaleitet 28 har en attraktiv og etablert beliggenhet i Verdalen i Klepp kommune. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som beliggenheten er både sentral og svært praktisk i hverdagen.

Boligens beliggenhet er i nærhet til Bore skule, som omfatter både barne- og ungdomstrinn. Dette gir en enkel og trygg skolevei. Like ved finner man også Bore kunstgressbane samt øvrige idretts- og aktivitetstilbud, noe som gjør området svært godt tilrettelagt for barnefamilier og aktive beboere.

Området kjennetegnes av et etablert boligmiljø kombinert med nærheten til den åpne jærnaturen. Her finnes gode tur- og friluftsmuligheter rett i nærområdet, med grønne omgivelser, åpne landskap og fine gang- og sykkelveier som kan benyttes hele året.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Boreingen Linje X44, 59, 62	6 min 🚶 0.5 km
🚉 Øksnavadporten stasjon Linje L5	13 min 🚶 9.3 km
✈️ Stavanger Sola	20 min 🚶
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 🚶 25.9 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	17 min 🚶 1.5 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	18 min 🚶 1.5 km

## VARER/TJENESTER

📦 Jærhagen	7 min 🚶
🏪 Apotek 1 Jærhagen	8 min 🚶

## SPORT

🏫 Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min 🚶 0.6 km
🏆 Orstadforen ballplass Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊 MOVA Klepp	8 min 🚶
🏊 Sport 4 you (Stangeland Arena)	10 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

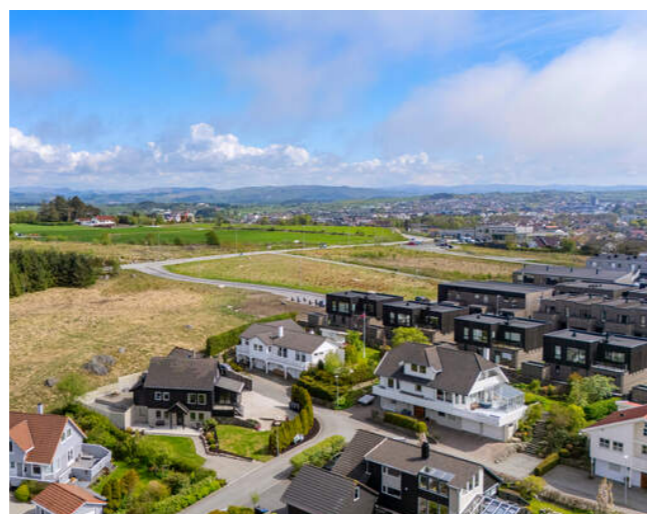
Stedet du bor blir en del av deg



Klepp sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et variert servicetilbud med butikker, dagligvarehandel, kaféer, treningssenter og øvrige sentrumsfunksjoner. Området har i tillegg gode kollektivforbindelser.

Høgaleitet 28 tilbyr dermed en svært god kombinasjon av rolig og trygg beliggenhet, nærhet til skole og fritidstilbud samt naturskjønne omgivelser – i hjertet av Jæren.

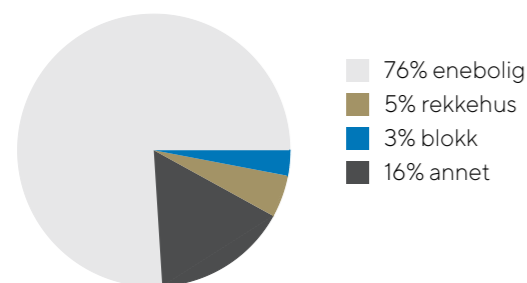
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



#### Adkomst

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

#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 7.2 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	16 min 9.3 km

#### BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 160 barn	8 min 0.7 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min 1.4 km
Vasshus gardsbarnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 3.3 km



# VELKOMMEN TIL HØGALEITET 26

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser som er pent opparbeidet.

## Parkering

Dobbel garasje. God parkering til flere biler i gårdsrom.

## Tomtestørrelse

780 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med grus i gårdsrom, terrasser, plen og beplantning. Det er opparbeidet flere soner, hvor du kan flytte deg etter vær og vind.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Kjeller har yttervegger i betong, med oppført isolert bindingsverk innvendig. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

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

TILSTANDSGRADER :

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

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3 og 16 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Skorstein over tak
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning





Helse, miljø og sikkerhet:  
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og  
brannvarslere.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

#### **BYGNINGSSAKSKYNDIG**

Duo Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 21. mai 2026)

# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Kjeller: Entré, stue/kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom, bod.  
1. etasje: Entré / gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue.  
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom.

Garasje med loft. Hagestue.

## Areal

Enebolig:  
Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

1. etasje  
BRA-i: 84 kvm  
Total BRA: 84 kvm

2. etasje  
BRA-i: 43 kvm  
Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Kjeller: 24 kvm  
1. etasje: 7 kvm  
2. etasje: 4 kvm

Garasje:  
Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 53 kvm  
Total BRA: 53 kvm

2. etasje  
BRA-e: 13 kvm  
Total BRA: 13 kvm

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

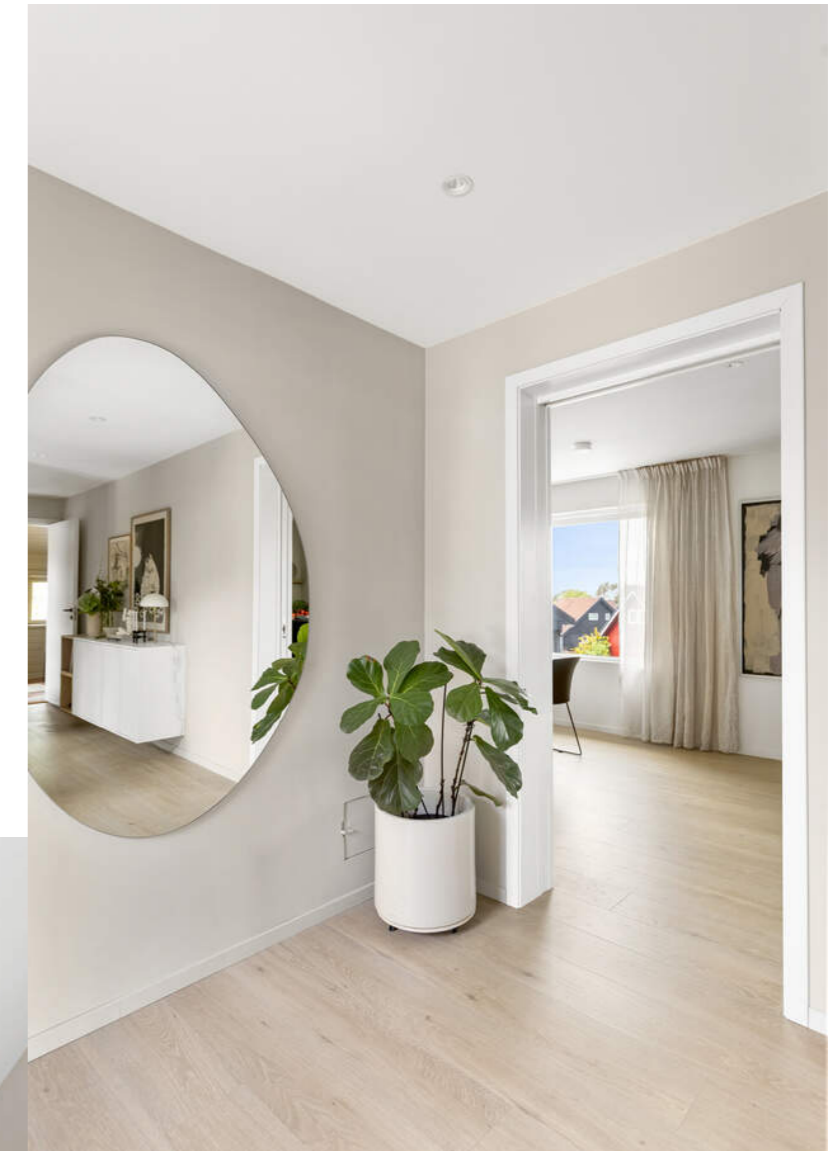
## Standard

Litt om boligen:  
- Flott beliggenhet i enden av blindgate – trygt og barnevennlig.  
- Fantastisk utsikt mot havet!  
- Innholdsrik familiebolig med godkjent utleiedel.  
- Dobbel garasje med loft.  
- Stor og solrik tomt.  
- Kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg.

Boligen er betydelig oppgradert fra 2022-2026:  
- Oppgraderte overflater på vegger, tak og gulv.  
- Nytt bad og to nye kjøkken.  
- Flere vinduer og alle ytterdører er skiftet.  
- Oppgradert elektrisk anlegg med smarthusløsning.  
- Leiligheten er modernisert og klar for utleie.

## LEKKERT INNGANGSPARTI

Boligen har også en praktisk bi-inngang som er perfekt i hverdagen.



**Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk.  
Varmepumpe i stuen i hovedetasjen.

Varmekabler i gulv: Det er lagt lamiflex gulvvarme i 1. etg stue og gang, bad kjeller og bad 2.etasje.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

**Info energiklasse**

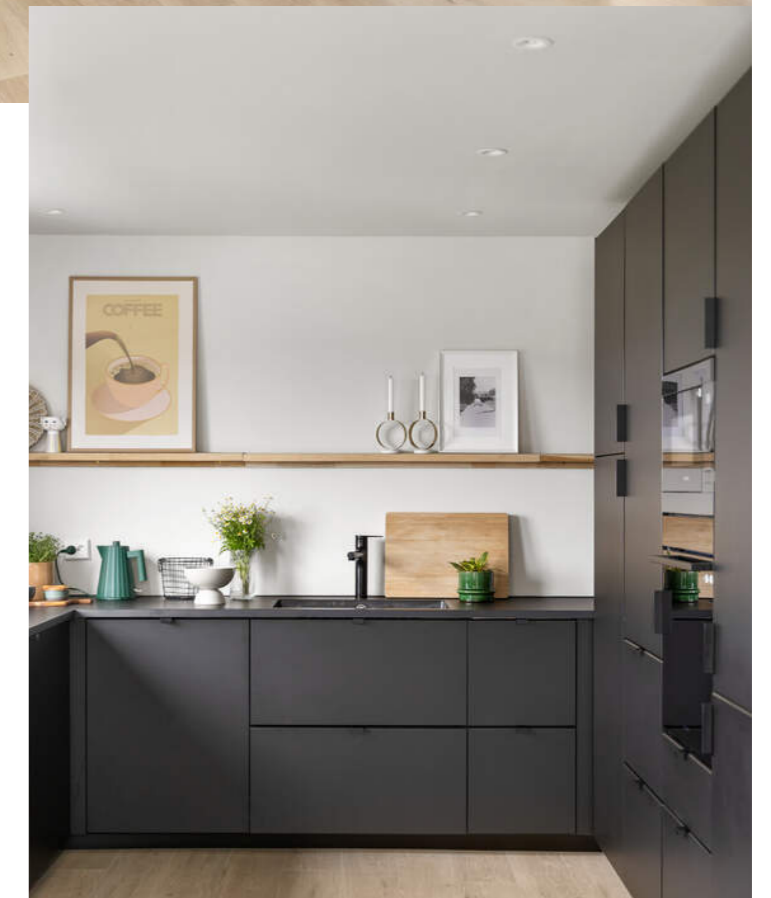
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**

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



MODERNE OG LEKKERT  
KJØKKEN





Nydelig utsikt til havet fra kjøkken benken.



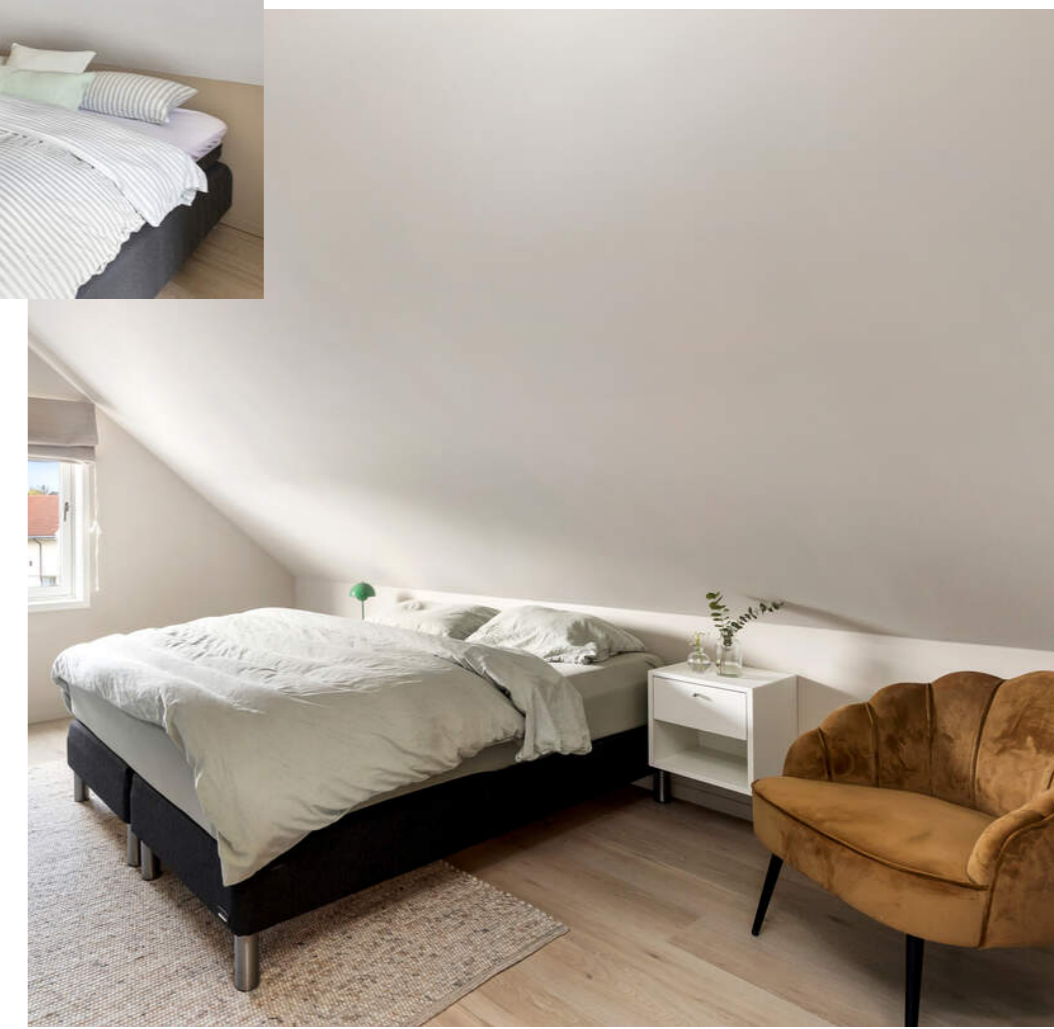
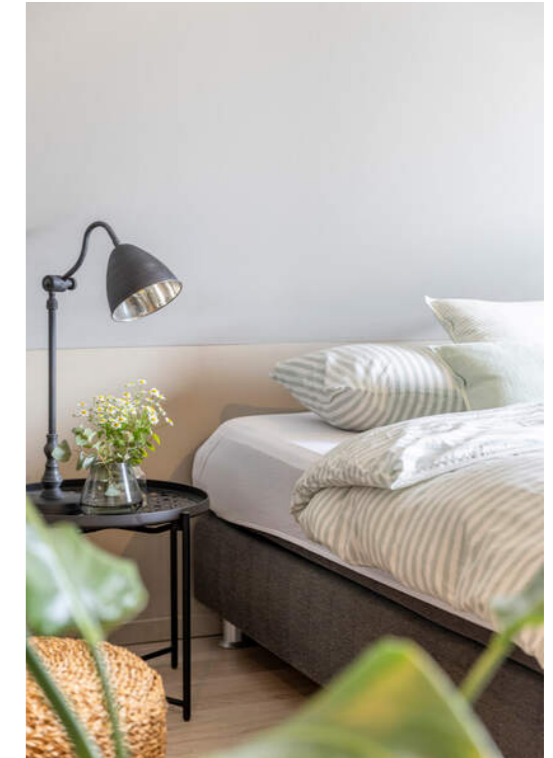






# SOVEROM

I hoveddelen er 3 soverom samlet i samme etasje.



# BAD

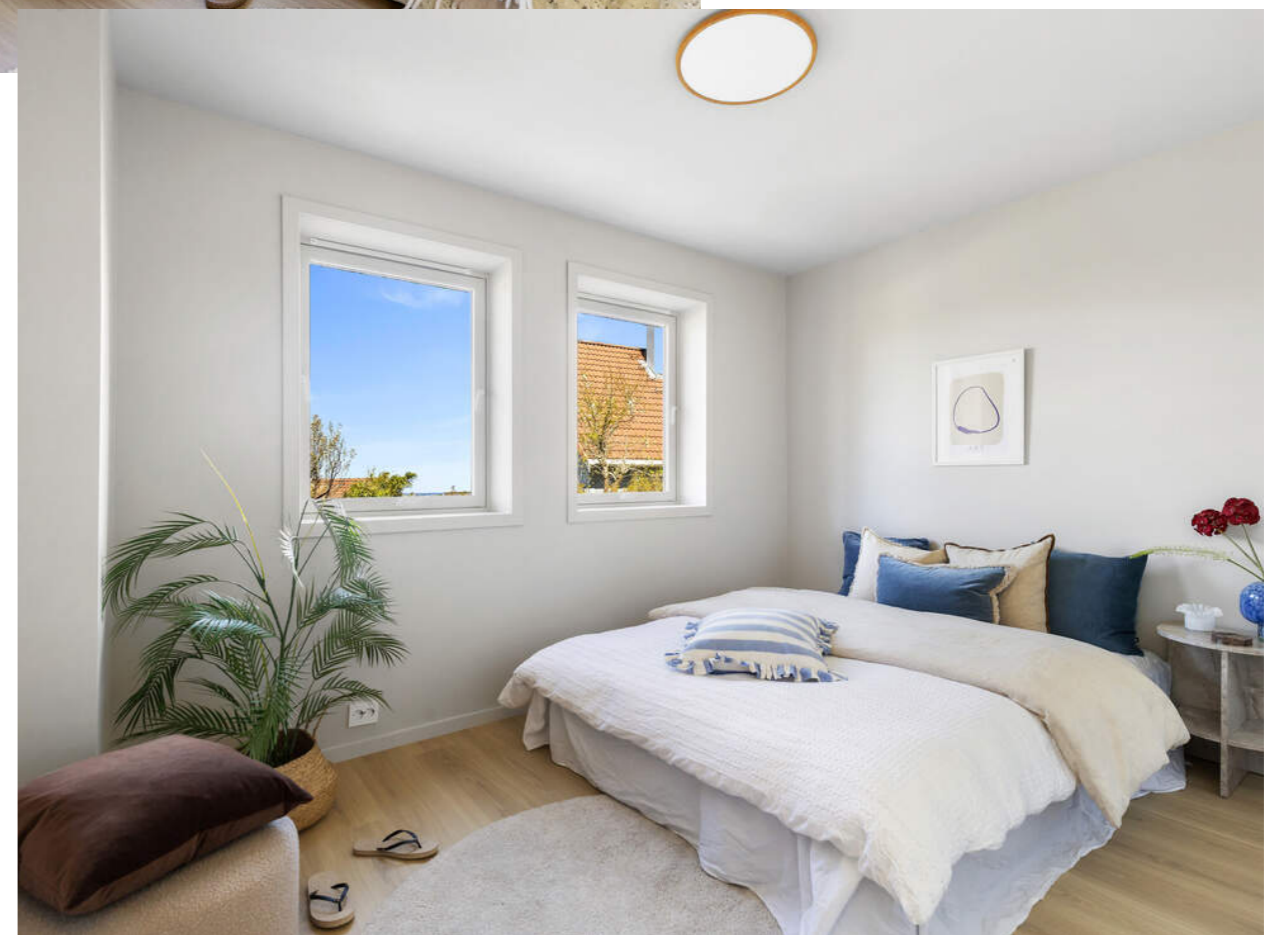


Delikat og nytt bad i første etasje.



# UTLEIEDEL

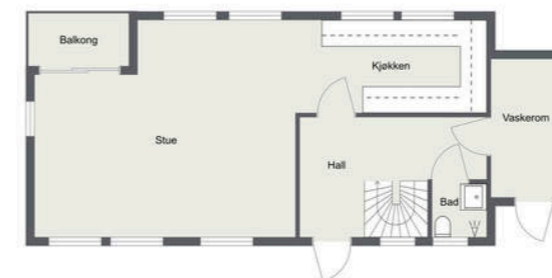






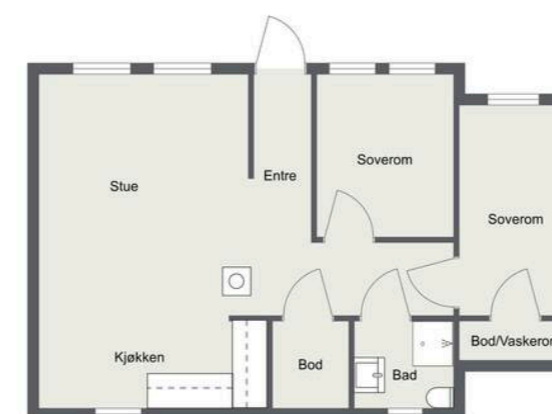
# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



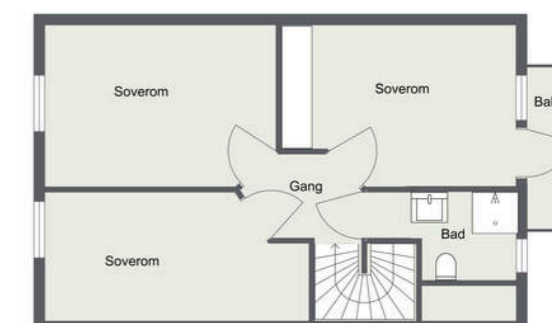
Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.  
Avvik vil forekomme.

BRUKSRETT  
FOTOGRAF



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

BRUKSRETT  
FOTOGRAF



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

BRUKSRETT  
FOTOGRAF

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring Nuf-39  
Polisenummer 8289152

### Formuesverdi primær

1.373.612,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.494.449,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Beløpet er fordelt på to terminer, og faktureres etter forbruk. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

18.154,- for 2025

### Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

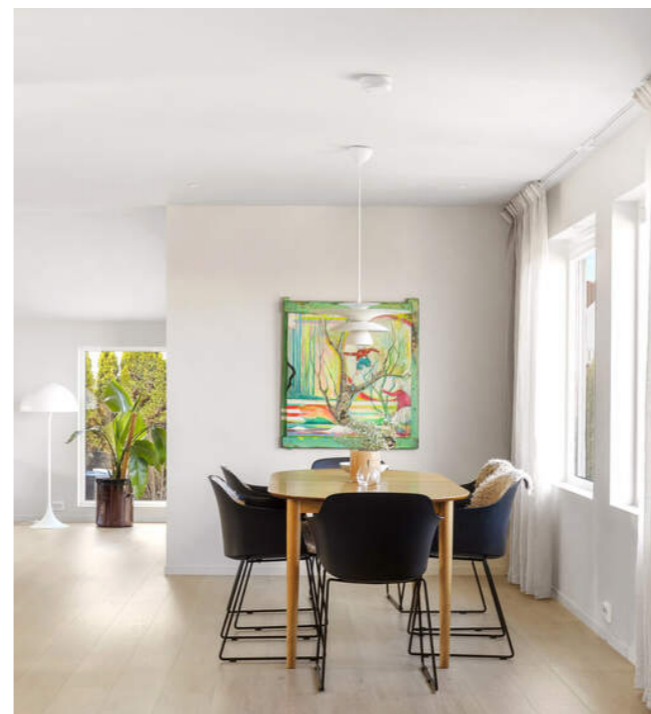
## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 01.04.1991 på følgende vilkår:

- Meget mangelfull lufting over isolasjon i tak.
- Isolasjon må legges på plass rundt pipe og loftsluke.
- Montere pakning på loftsluke.
- Beslag mangler under dør mot nordøst. Mangelfull dytting og tetting av dør og vinduer mot nordøst.
- Lufting for kloakk må føres over tak. Diffusjonssperre mangler i kott ved bad. Pusse bunn i pipe.
- Utvendige trapper og rekkverk ferdigstilles omgående.
- Montere klemlist i topp av grunnmursplast. Kople til taknedløp.
- Røykvarsler og slukningsredskap monteres omgående, jf. pkt. 2 i sak 327/89.
- Garasje er ikke påbegynt.

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen



slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I underetasjen/utleiedelen er ett av soverommene samt bod/vaskerom i godkjente tegninger fra kommunen betegnet som bod. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at slik bruksendring ikke er omsøkt eller byggemeldt, og godkjenning foreligger dermed ikke.

Det er også utført fasadeendringer, herunder innsetting av nye vinduer i forbindelse med påbygg til stuen, som ikke er omsøkt hos kommunen. Videre foreligger det tegninger av tilbygg til garasje, men disse samsvarer ikke med dagens løsning med hagestue, og anses derfor ikke som godkjent eller omsøkt.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er usikkert om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig standard eller bruksformål, samt tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 1. april 1991

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/45/512:  
21.07.1988 - Dokumentnr: 7238 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

Reguleringsplan

Id: 2160

Navn: Nordhellet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.04.1987

Delarealer:

Delareal: 777 kvm

Formål: Boliger

Delareal: 3 kvm

Formål: Kjørevei

Kommuneplaner:

Kommuneplan

Id: 2022001

Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delarealer:

Delareal: 780 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

### Vei/Vann/Avløp

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

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Grunnboksdato**

Fredag, 24. april 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Om k. kjøper beskrivelse**

6 690 000,00 (Prisantydning)

**Om kostnader**

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfridd))  
167 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
168 340,00 (Om kostnader totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
186 240,00 (Om kostnader totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 858 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
6 876 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Modernisering og påkostninger**

2022 - Montering av ståldrager i stue for å erstatte tidligere søyle/bæring - utført av eier  
2022 - Tre vinduer i stue skiftet samt ny kledning på fasade - utført av eier  
2022 - Etterisolering av påbygg/stuedel innvendig med 5 cm isolasjon - utført av eier  
2022 - Flytting av vannrør på kjøkken - utført av Sola Rør  
2022 - Montering av Lamiflex på gulv - utført av eier (elektrisk tilkobling utført av elektriker)  
2023 - Oppgradering av elektrisk anlegg med nye kurser, spotter, varmekabler, smarthus, Cat6 m.m. - utført av Hatteland Elektriske  
2023 - Montering av varmpumpe - utført av A.l Varmepumper AS  
2024 - Bytte av varmtvannsbereder i kjellerleilighet - utført av Sola Rør  
2025 - Bytte av alle ytterdører i boligen - utført av eier  
2025 - Bytte av tre vinduer i kjellerleilighet - utført av eier  
2025 - Etablering av nytt bad i 1. etasje med nye vann- og avløpsrør samt innbyggingssisterne - utført av Sola Rør  
2025 - Bytte av varmtvannsbereder i hovedetasje samt montering av ekspansjonstank - utført av Sola Rør  
2026 - Oppussing av bad med flyting av gulv, membran, rørarbeid og flislegging - utført av RST Fyr og Flis, Sola Rør og Tjelta Gulv og Bad  
2026 - Gips, tettiplater, sparkling og maling på bad - utført av eier  
2026 - Kjerneboret ventilasjonshull i stue/kjøkken og bod/soverom - utført av eier

**Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Gina Salte Risa  
Bård Golf

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 310 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 50 000).

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

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport kr 22 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 021.

Totale kostnader kr. 82 471.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

**Dato salgsoppgave**  
20.5.2026

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Diverse**

I underetasjen/utleiedelen er ett av soverommene samt bod/vaskerom i godkjente tegninger fra kommunen betegnet som bod. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at slik bruksendring ikke er omsøkt eller byggemeldt, og godkjenning foreligger dermed ikke.

Det er også utført fasadeendringer, herunder innsetting av nye vinduer i forbindelse med påbygg til stuen, som ikke er omsøkt hos kommunen. Videre foreligger det tegninger av tilbygg til garasje, men disse samsvarer ikke med dagens løsning med hagestue, og anses derfor ikke som godkjent eller omsøkt.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er usikkert om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig standard eller bruksformål, samt tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

**Dato salgsoppgave**  
20.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland  
AS



## Egenerklæring

Høgaleitet 26, 4351 KLEPPE

06 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgaleitet 26	Høgaleitet 26	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

13.06.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden det ble kjøpt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8289152

### Informasjon om selger

Selger

Risa, Gina Salte

Selger

Golf, Bård

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

#### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.1.2 Årstall

2026

##### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyting av gulv og membran. Rørlegger, vannuttak og avløp ved servant, dusj og wc. Legge fliser på 2 vegger og gulv

##### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rst fyr og flis, sola rør, Tjelta gulv og bad

##### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gips og tettiplater er gjort av selgere selv. Samt sparkling og maling.

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.1.2 Årstall

2022

##### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er montert ståldrager i stuen for å erstatte tidligere støttepunkt/søyle som sto midt i stuen. Tiltaket ble utført for å åpne romløsningen, og

Side 2



gjelder bærende konstruksjon mot påbygget.

#### 4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.2.2 Årstall

2025

#### 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alle ytterdører i boligen ble byttet i 2025.

#### 4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.3.2 Årstall

2022

#### 4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tre vinduer i stuen ble skiftet. Det ble samtidig gjort endringer i størrelse/antall vinduer, og kledningen på aktuell fasade ble lagt ny der vinduer ble fjernet. Tiltaket er ikke søkt om hos kommunen.

#### 4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.4.2 Årstall

2022

#### 4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Påbygg/stuedel ble etterisolert innvendig med 5 cm isolasjon, da eksisterende isolasjon fra tidligere var ca. 10 cm.

#### 4.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.5.2 Årstall

2025

#### 4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tre vinduer i kjellerleiligheten ble skiftet ut.

#### 4.6.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.6.2 Årstall

2026

#### 4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.6.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble kjerneboret hull for ventilasjon i stue/kjøkken og bod/soverom.

Side 3



### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er utført oppgraderinger av elektrisk anlegg i boligen, blant annet trekking av nye kurser i eksisterende anlegg, etablering av nye stikkontakter og utskifting av stikkontakter, brytere og termostater. Det er installert smarthusløsning, spotter i tak, varmekabler i gulv i hovedetasje samt på bad i 1. etasje. Det er trukket Cat6-kabler i alle etasjer, og montert lamper på alle soverom samt utelys. Det er installert komfyrvakt i både hovedetasje og kjellerleilighet. Varmtvannsbereider er koblet til sikkerhetsløsning.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hatteland elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med etablering av nytt bad i 1. etasje (tidligere toalettrom) ble det lagt opp kobberør til dusj, og rør til servant ble flyttet. Det ble pigget/hakket i betonggulvet for å føre avlopsrør fra dusjsluk til eksisterende avløp fra toalett. Det ble også montert innbyggingssystemer for vegghengt toalett.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sola rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2024

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmtvannsbereider ble byttet i kjellerleilighet.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sola rør

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Årstall

2025

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmtvannsbereider ble byttet i hovedetasjen og det ble montert ekspansjonstank for hovedetasje og kjeller.

13.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sola Rør

13.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

13.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.4.2 **Årstall**  
2022

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Flyttet vannrør på kjøkken i hoveddel.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Sola rør

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Fikk montert varmpumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

A.I varmpumper AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble lagt Lamiflex på gulvene. Arbeidet ble utført av oss selv, mens elektrisk arbeid ble tilkoblet av autorisert elektriker.

Side 6

**Skjevheter og sprekker**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

I forbindelse med oppussing av kjellerleiligheten ble det funnet eldre rotteavføring. Nesten alle vegger ble derfor åpnet/revet, med unntak av bad og vaskerom, for kontroll av omfang og eventuell pågående aktivitet. Det ble ikke funnet tegn til ny aktivitet. Tidligere tiltak mot skadedyr fremsto å være utført av tidligere eiere. Det ble heller ikke observert tegn til aktivitet i perioden vi har bodd i boligen, og tidligere leieboer opplyste heller ikke om noe. Skadedyrfirma kunne ikke fastslå når tidligere aktivitet hadde funnet sted. Det ble også utført røyktest av rør for å kontrollere eventuelle skader/lekkasjer, uten avvik. Isolasjon med skader ble fjernet og aktuelle åpninger/tetningspunkter ble utbedret.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Hagestue, gjerde mot friareal/nabo samt oppstillingsplass for bil ved kjellerleilighet er etablert uten at det foreligger søknad/godkjenning fra kommunen.

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

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Side 7



Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

I forbindelse med renovering i 2. etasje i hoveddelen ble en vegg mot pipe revet, og det ble da funnet eldre flaggermusavføring. Det ble gjennomført nødvendige tiltak og tetting av aktuelle områder. I tillegg ble gulv i stue/kjøkken avrettet/flytsparklet på grunn av store skjevheter.

Det ble observert skjeggekke i boligen ved overtakelse. Det har også i vår eiertid blitt observert enkelte skjeggekke sporadisk, men det har ikke vært opplevd som et omfattende problem.

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82773499

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Bård Golf	2026-05-06	Gina Salte Risa	2026-05-06
Identification		Identification	
 Bård Golf		 Gina Salte Risa	



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Bård Golf  
Gina Salte Risa06/05-2026  
20:32:32  
06/05-2026  
20:19:59BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

## Tilstandsrapport

DUO TAKSTAS  
Rogaland

Enebolig

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE

KLEPP kommune

# gnr. 45, bnr. 512

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1278

Referansenummer: HQ1056

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis

DUO TAKSTAS  
Rogaland

Medlem av

NITO

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

## Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

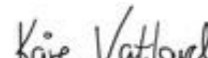


Simen Sabalis

simen@duotakst.no  
413 65 416



Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no  
902 97 450

**DUO** TAKST AS  
Rogaland

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 2 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE

**DUO** TAKST AS  
Rogaland

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 3 av 39

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Kjeller har yttervegger i betong, med oppført isolert bindingsverk innvendig. Taket har saltaksform teknet med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

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

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

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

### Enebolig - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har ytterdører fra 2025, og terrassedør i tre fra 2012.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Boligen har lakkert tretrapp.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Bad  
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom  
Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom  
Veggene har malte plater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereeder. Det er elektrisk styrt vifte.

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg:  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Kjeller:  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber i 1. og 2. etg. Rør i rør er etablert i kjeller. Bunnledninger er fra byggeår. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe fra 2023. Varmtvannstanken i 1. etg er på ca. 200 liter fra 2025. Varmtvannstanken i kjeller er på ca. 200 liter fra 2024. EI-anlegg med varierende alder. Iht. eier er det foretatt oppgraderinger i 2023.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1990. Bygningen har grunnmur i betongstein. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

[Gå til side](#)

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

**Arealer** [Gå til side](#)

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

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vinterstue forekommer ikke i fremlagte tegninger.

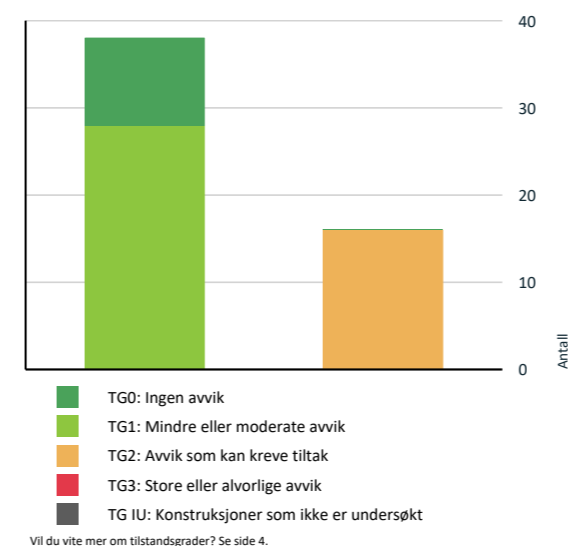
Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Det registreres mosegroing på takteking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasten. Dette reduserer levetiden på tekingen.

##### Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes rett over terreng uten videre bortledning av overvann.

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

Det er avvik:

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

Det registreres værslitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflatebehandling på utvendige overflater.

Det registreres nedbrytning og slitasje i vindskier ved tak.

##### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe værslitasje på enkelte eldre vinduer.

##### Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mindre riss/krakelering i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

##### Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

##### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

##### Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Sammendrag av boligens tilstand

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

Stedvis flatt terreng gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

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

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Membran er ikke synlig i sluk, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.  
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på innredning.  
Det registreres noe svellinger i nedre del av servant innredning.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**  
**⚠** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 8 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**  
1989

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

#### Anvendelse

##### Standard

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

##### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takstein fremstod uten synlige skader ved befaring.

##### Vurdering av avvik:

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

Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Takflaten bør følges opp med jevnlig vedlikehold og inspeksjon for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.



#### Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes rett over terreng uten videre bortledning av overvann.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 9 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE

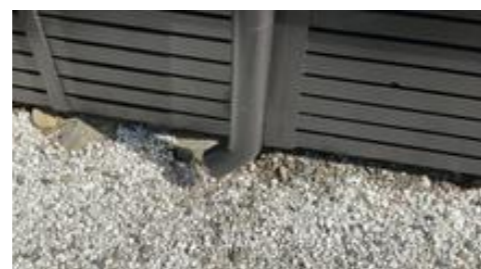


## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

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

Mangelfull bortledning av vann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Tiltak anbefales for å lede takvann bort i egnede rør.



### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det registreres værslitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflatebehandling på utvendige overflater.

Det registreres nedbrytning og slitasje i vindskier ved tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

Slitt overflatebehandling kan medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverket over tid. Anbefaler vedlikehold og ny overflatebehandling av utsatte områder.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 10 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftet er tilgjengelig via takluke, og konstruksjonen er inspisert fra loftsrommet på befaringdagen.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringdagen. Skjulte konstruksjonsdeler og eventuelle forhold inne i isolasjon eller lukkede sjikt er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende alder, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

- 3 vinduer i stue 1. etg er byttet i 2022.
- 3 vinduer i kjeller er byttet i 2025.

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

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe værslitasje på enkelte eldre vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig vedlikehold og overflatebehandling på slitte overflater, manglende vedlikehold kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av treverk.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 11 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har ytterdører fra 2025 og terrassedør i tre fra 2012. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier

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

#### Beskrivelse

Det er etablert markterrasse i hagen, terrasse ved 1. etg stue, og balkong i 2. etg av impregneret trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.

### TO 2 Skorstein over tak

#### Beskrivelse

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

#### Generell info:

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre riss/krakelering i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.



### INNVENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

- Det opplyses av eier at det er lagt ny gips på alle vegger utenom vaskerom og tak.
- 1. og 2. etg er pusset opp i 2022.
- Kjeller er pusset opp i 2025-2026.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 12 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

- Det er lagt lamiflex gulvvarme i 1. etg stue og gang.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har laminat og beleg. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 65%, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



### TO 1 Kryp Kjeller

#### Beskrivelse

Tilbygget er etablert over ventilert kryprom/krypkjeller med søylefundamentering. Kryprommet var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv fukt, råte eller skader i tilgjengelige konstruksjoner ved befaring.

Kryprom er generelt utsatt for fuktpåvirkning og kondens som følge av temperaturforskjeller og grunnfukt. Jevnlig kontroll og god ventilering er derfor viktig for å redusere risiko for fukt- og råteskader over tid.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Iht. byggetegninger for tilbygget.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 13 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand. Normal bruksslitasje må påregnes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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

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

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



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm til kabinett. Høydeforskjell fra toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm til kabinett.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn anbefalt referansenivå. (1:100)

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 14 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Funksjonen vurderes som ivarettatt ved oppbrett på terskel og tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaringspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 15 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Eier opplyser om at badet er totalrenovert i 2025-2026.  
Badet fremstår som nytt, uten registrerte avvik.

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm til nedsenk.  
Overflater i normal stand iht. alder.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 16 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.  
Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

Sanitærutstyret vurderes å være i god stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 17 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

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



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Overflater i normal stand iht. alder.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 18 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

##### Vurdering av avvik:

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

Membran er ikke synlig i sluk, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 19 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



### KJELLER > VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel. Overflater i normal stand iht. alder.

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 91 mm.

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaringsdag. Membran er synlig ført under klemring.

##### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 20 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



### KJELLER > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Vifte er styrt av luftfuktighet og er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 65%, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 21 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

### KJELLER > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

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

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

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

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



### KJELLER > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

##### Vurdering av avvik:

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

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 22 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### KJELLER > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



### KJELLER > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte lekkasjer. Normal bruksslitasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres noe svellinger i nedre del av servant innredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 23 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### KJELLER > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk vurderes som tilfredsstillende.

### KJELLER > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

##### Generell info:

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

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 24 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

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

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

##### Generell info:

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

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber i 1. og 2. etg. Rør i rør er etablert i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

##### Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av gamle kobberør.

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 25 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast med varierende alder. Stedvis oppgradert avløpsrør på kjøkken og bad. Bunnledninger er fra byggeår.

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

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaring.

### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2023.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 26 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport



### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken i 1. etg er på ca. 200 liter fra 2025.

Varmtvannstanken i kjeller er på ca. 200 liter fra 2024.

#### Utstyr sanitær installasjoner

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder. Iht. eier er det foretatt oppgraderinger i 2023. Det er installert nye kurser, spotter, varmekabler, smarthusløsning. Utført av Hatteland Elektriske.

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

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990 Det er utført oppgraderinger i senere tid, men anlegget anses ikke som totalt rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 27 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

### Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 28 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre drenering kan ha redusert evne til å lede bort vann, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur over tid. Jevnlig kontroll anbefales, og fornyelse bør vurderes ved tegn til nedsatt funksjon.

Manglende klemlist kan medføre at vann trenger inn bak grunnmursplast. Dette kan gi fuktbelastning på grunnmur over tid og kan føre til fuktpåvirkning av innvendige vegger og konstruksjoner.

Det anbefales montert klemlist for tett og korrekt avslutning.



### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det ble ikke registrert sprekker eller riss ved befaring.

### TO 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis flatt terreng gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 29 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

For å lukke avvikene må håndløpere monteres.

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1993

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



### Beskrivelse

Garasje oppført med gulvplate i stedstøpt betong.

Yttervegger i betongblokker/lettklinkerblokker, og bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning.

Saltak som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

2 aluminiumsporter m/port åpner.

### Merknader:

- Det opplyses av eier om lekkasje fra tak i vinterstue tilknyttet garasje. Forholdet ble ikke nærmere undersøkt på befaringdagen.
- Det registreres noe malingavskalling i betonggulv og vegger i garasje.
- Trapp til loft har ikke rekkverk eller håndløper.

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 forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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



Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 32 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 33 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	43			43	4
1. Etasje	84			84	7
Kjeller	63			63	24
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, 3 soverom		
1. Etasje	Entré / gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller	Entré, stue/kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom, bod		

### Kommentar

- Balkong 2. etg - 4 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Terrasse 1. etg - 7 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Platting kjeller - 24 X m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* 2022 – Montering av ståldrager i stue for å erstatte tidligere søyle/bæring – utført av eier  
2022 – Tre vinduer i stue skiftet samt ny kledning på fasade – utført av eier  
2022 – Etterisolering av påbygg/stuedel innvendig med 5 cm isolasjon – utført av eier  
2022 – Flytting av vannrør på kjøkken – utført av Sola Rør  
2022 – Montering av Lamiflex på gulv – utført av eier (elektrisk tilkobling utført av elektriker)  
2023 – Oppgradering av elektrisk anlegg med nye kurser, spotter, varmekabler, smarthus, Cat6 m.m. – utført av Hatteland Elektriske  
2023 – Montering av varmepumpe – utført av A.I Varmepumper AS  
2024 – Bytte av varmtvannsbereider i kjellerleilighet – utført av Sola Rør  
2025 – Bytte av alle ytterdører i boligen – utført av eier  
2025 – Bytte av tre vinduer i kjellerleilighet – utført av eier  
2025 – Etablering av nytt bad i 1. etasje med nye vann- og avløpsrør samt innbyggingsisterne – utført av Sola Rør  
2025 – Bytte av varmtvannsbereider i hovedetasje samt montering av ekspansjonstank – utført av Sola Rør  
2026 – Oppussing av bad med flytting av gulv, membran, rørarbeid og flislegging – utført av RST Fyr og Flis, Sola Rør og Tjelta Gulv og Bad  
2026 – Gips, tettiplater, sparkling og maling på bad – utført av eier  
2026 – Kjerneboret ventilasjonshull i stue/kjøkken og bod/soverom – utført av eier

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 34 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		53		53	
Loft		13		13	
<b>SUM</b>		<b>66</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, vinterstue	
Loft		Lagerrom / kontor	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Vinterstue forekommer ikke i fremlagte tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 35 av 39

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Gina Salte Risa	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	512		0	780.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Høgaleitet 26

#### Hjemmelshaver

Golf Bård, Risa Gina Salte

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	20.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Høgaleitet 26 , 4351 KLEPPE  
Gnr 45 - Bnr 512  
1120 KLEPP

Duo Takst AS  
Vesthagen 4  
4344 BRYNE



## Forutsetninger

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

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

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

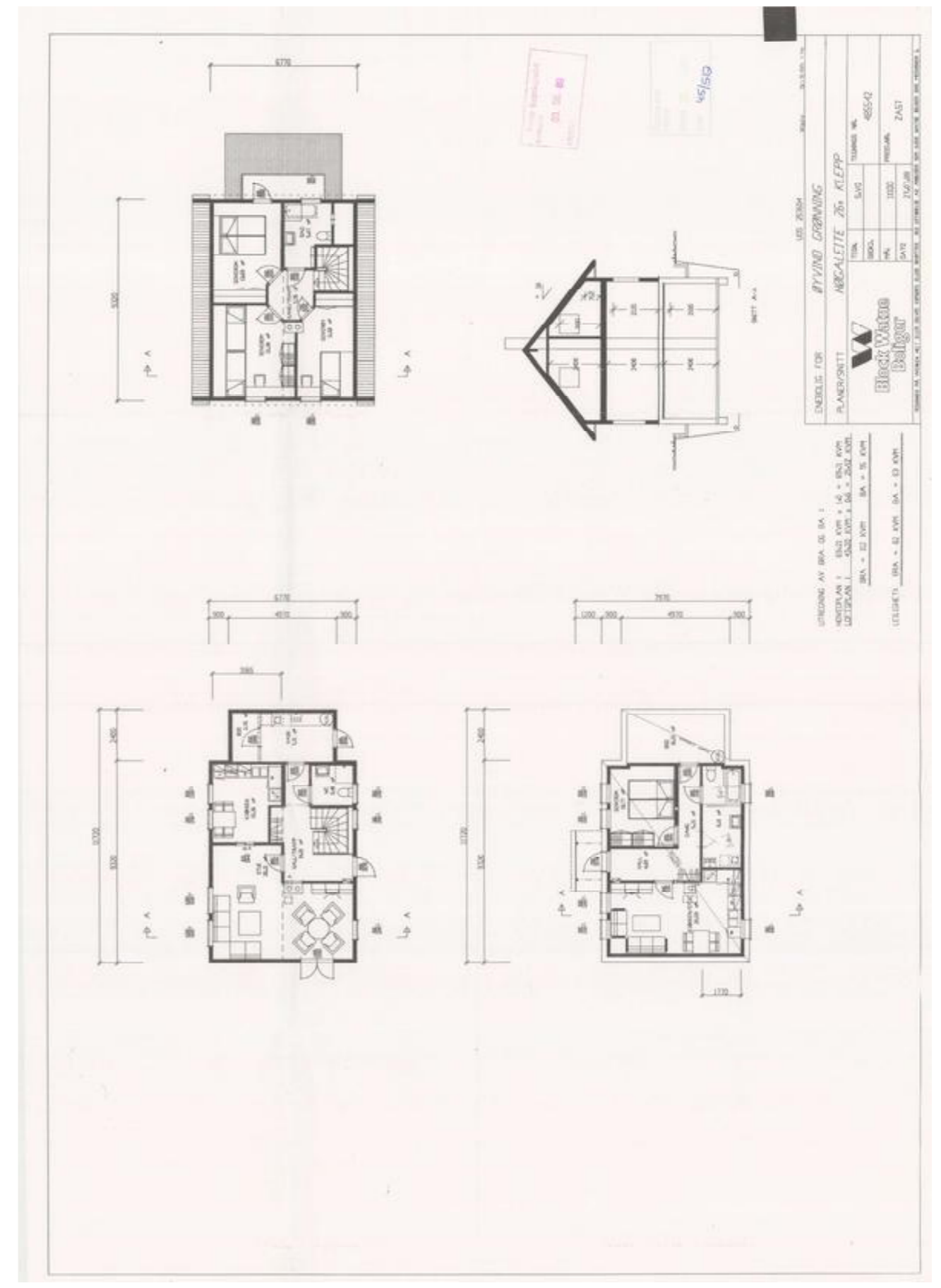
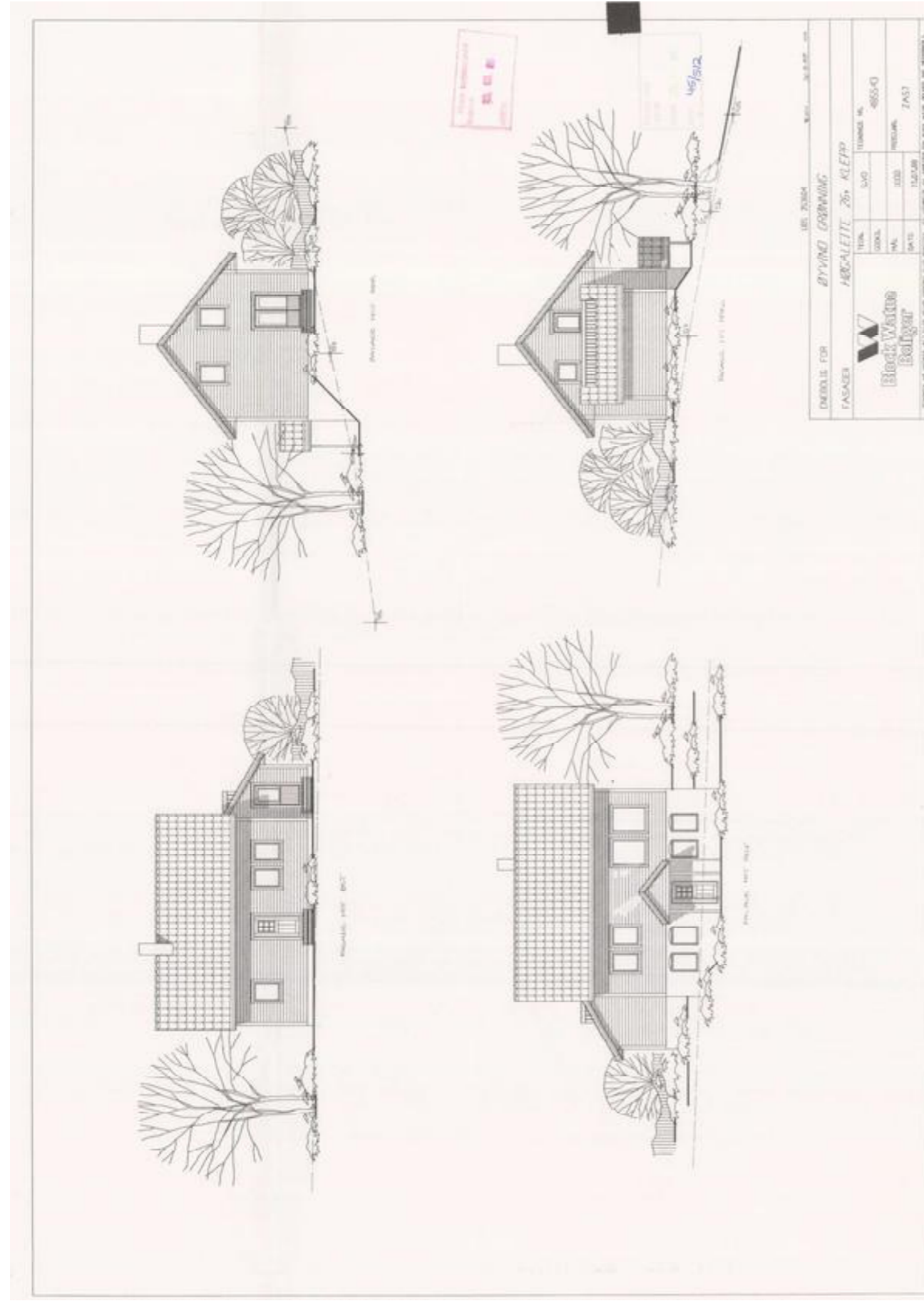
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

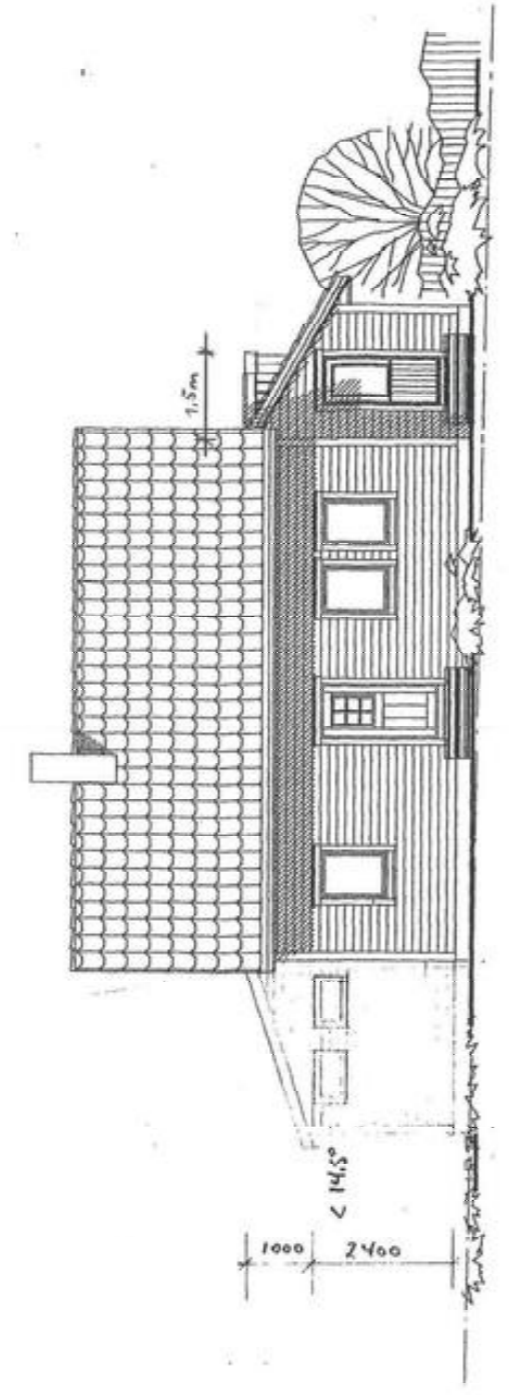
#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1278

Befaringsdato: 07.05.2026

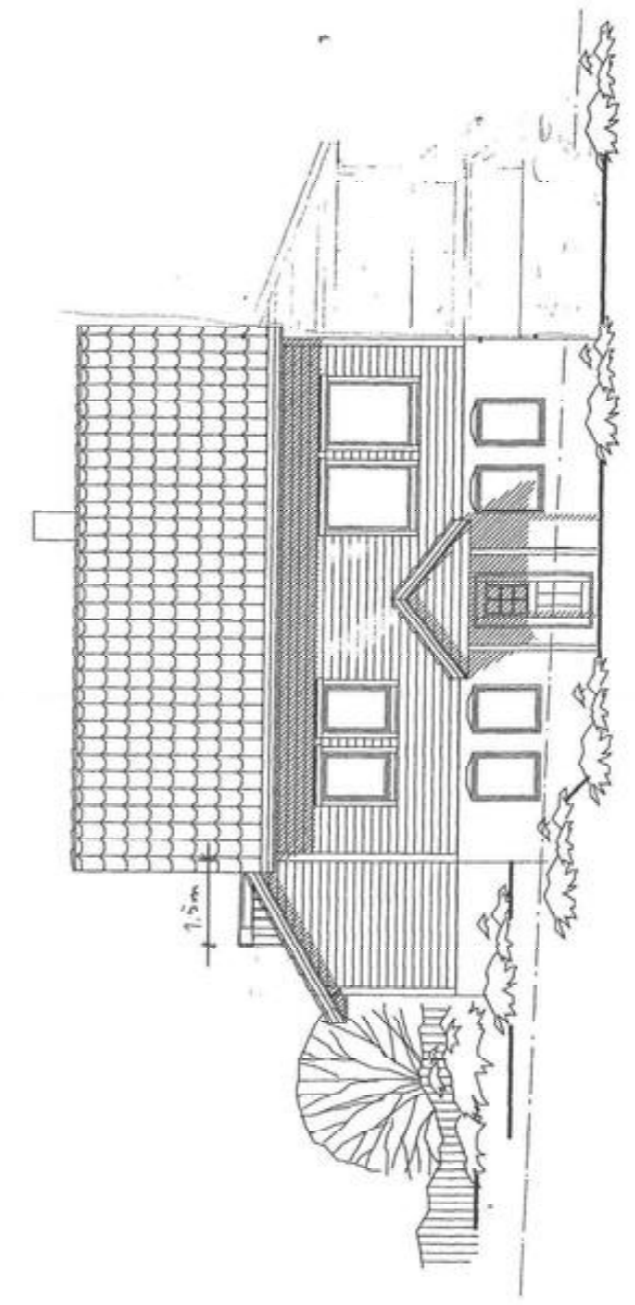
Side: 39 av 39





KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
06 DES 2012

FASADE MOT ØST



KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
06 DES 2012

FASADE MOT VEST

105 00 80

45/512

FASADE TILT. SØR

UOS 253604

ENEBOILIG FOR ØYVIND GRØNNING

FASADER HØGALETTE 26, KLEPP

<p>Block Watne Boliger</p>	TEGN. S.V.D.	TEGNINGS NR.
	COOK.	485543
	MÅL 1:100	PROSJEKT NR.
	DATO 27.07.88	ZAST

TEKSTEN PÅ INNSIDEN AV DETTE ARBEIDET ER IKKE AVENDETT. FOR MER INFORMASJON ER DET NØDVENDIGT Å KONTAKTE ARKITEKTEN.

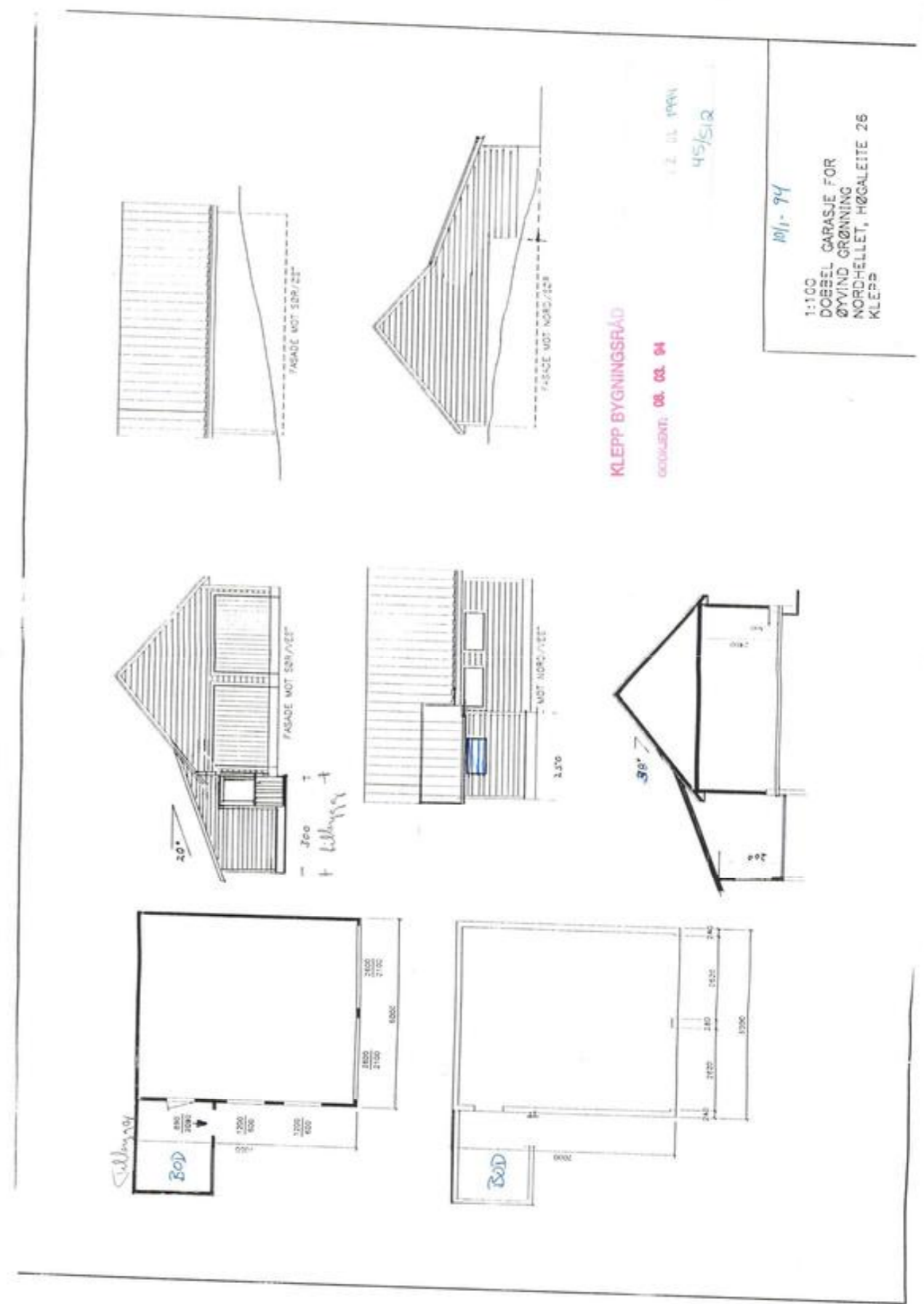
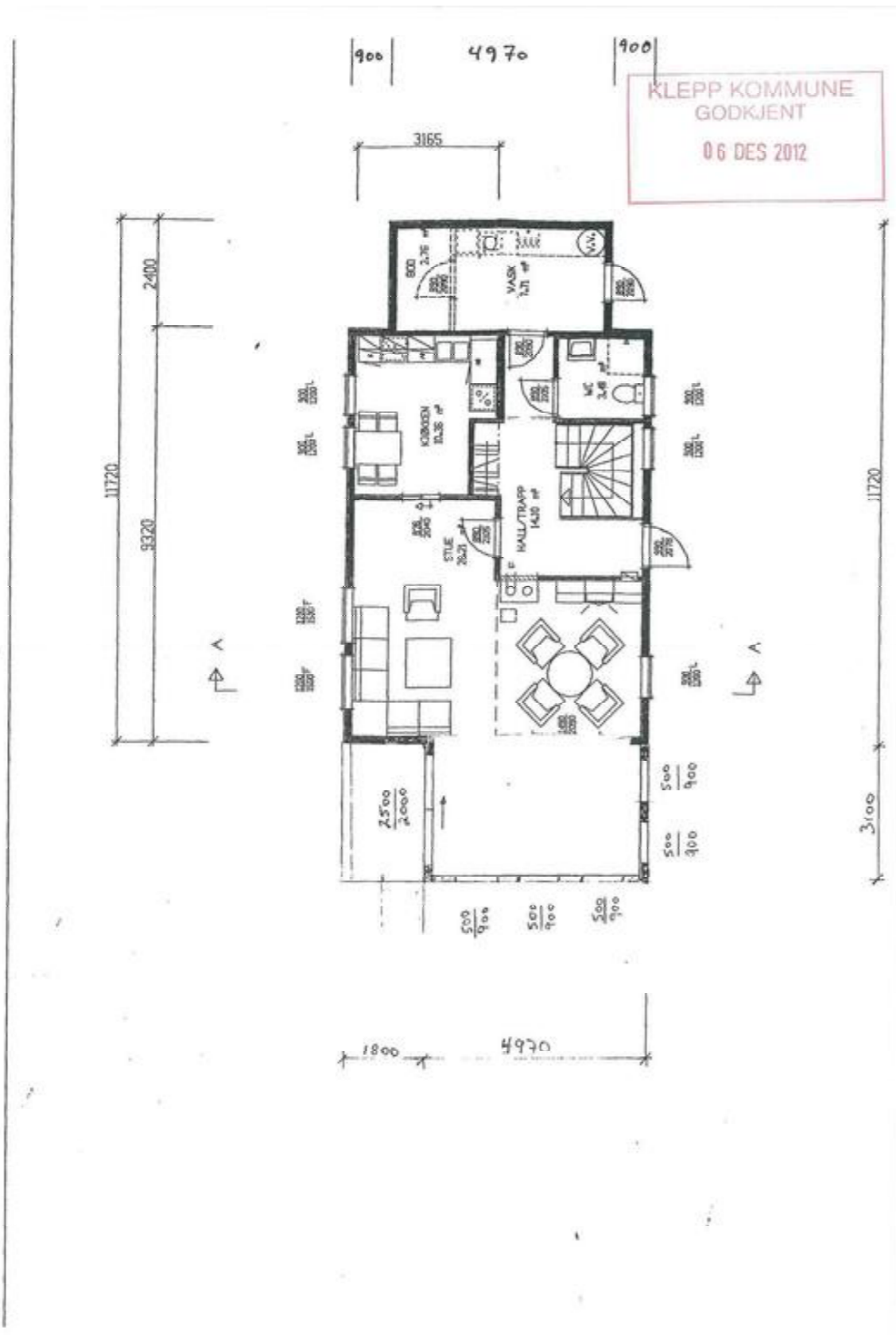
KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
06 DES 2012

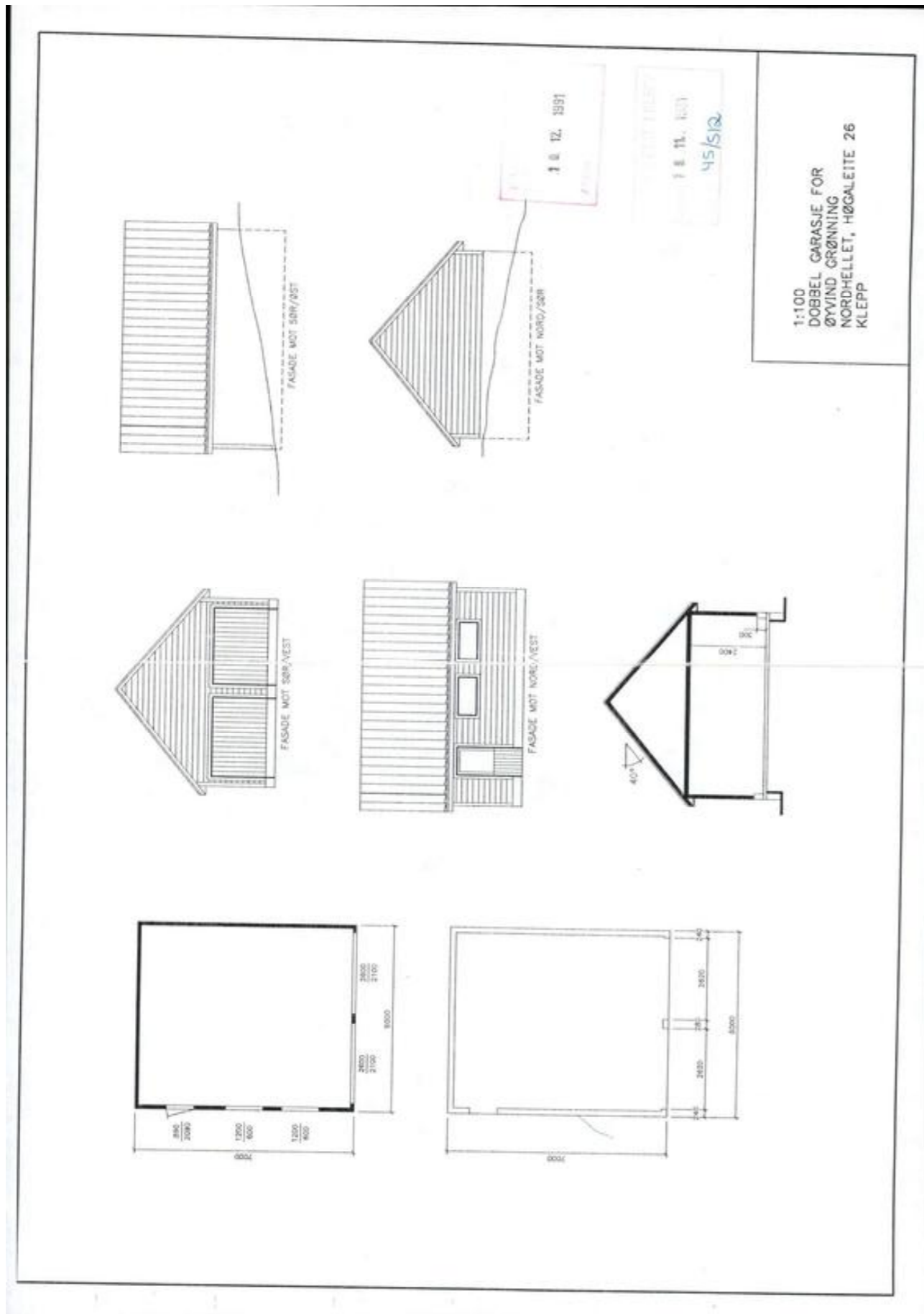
105 00 80

45/512

FASADE TILT. SØR

KLEPP KOMMUNE  
GODKJENT  
06 DES 2012





Trykt på selvklippsende brett

Kommune <b>Kleppe</b>		<b>Midlertidig brukstillatelse</b> etter plan- og bygningloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
Anmelder (navn, adresse) <b>Block Watne A/S</b> <b>Erling Skjalgsønsgt. 10</b> <b>4300 SANNDALS</b>		Byggherre (navn, adresse) <b>Øyvind Grønning</b> <b>Høgaleitet 26</b> <b>4060 KLEPPE</b>	
<b>Midlertidig brukstillatelse er gitt for</b>			
Eiendoms/byggesed <b>Bore østre - Høgaleitet 26</b>	Gnr <b>45</b>	Bnr <b>512</b>	Festens / Seksjonsnr.
<b>Spesifikasjon</b>		<b>Bygges art</b>	
Bekræftelse <b>21.06.89</b>	Arbeids art <b>Nybygg</b>	<b>Bolighus og garasje</b>	
Behandlingsvedtak <b>Fullmakt</b>		Vedtak dato <b>03.08.89</b>	Saksnr. <b>327/89</b>
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:			
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget			
<input type="checkbox"/> følgende del av bygget:			
Ferdigstilt må begjæres når nederstlende arbeid er utført			
<p>Meget mangelfull lufting over isolasjon i tak.                  Isolasjon må legges på plass rundt pipe og loftsluke.                  Montere pakning på loftsluke.                  Beslag mangler under dør mot nordøst. Mangelfull dytting og tetting av dør og vinduer mot nordøst.                  Lufting for kloakk må føres over tak. Diffusjonssperre mangler i kott ved bad. Pusse bunn i pipe.                  Utvendige trapper og rekkverk ferdigstilles omgående.                  Montere klemlist i topp av grunnmursplatt. Kople til taknedløp.                  Røykvarslere og slukningsredskap monteres omgående, jfr. pkt. 2 i sak 327/89.</p> <p>Garasje er ikke påbegynt.</p>			
Dette arbeidet må være fullført innen (dato) <b>1. april 1991</b>			
<b>Underskrift</b>		<b>Stempel/underskrift</b>	
Navn <b>Kleppe</b>		Navn <b>Erling Aniksdal</b>	
Dato <b>20.02.91</b>		[Signature]	
<b>Kopi sendt til</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn <b>Jarle Hole</b>	Adresse <b>4063 Voll</b>	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	

K-blankett 5130 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo - 9-89



**Klepp kommune**  
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1  
4351 Kleppe  
Tlf 51429800

Gårdsnr:	45	Bruksnr:	512	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Høgaleitet 26			Seljar:	Gina Salte Risa og Bård Golf		

### Vatn og avløp

#### Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

#### Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve  Type anlegg:  
 Ikkje godkjent utsleppsløyve   
 Septiktank  Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.  
 Brønn   
 Nedgravd oljetank  Krav om sanering innen 2020.

### Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 18 154,87. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 9 556,77. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 8 598,10.

Vassavgift etter målar: Ja:  Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: **1262**

### Ubetalte krav med legalpant

Kom.avgifter er betalte

1. termin 01.01. – 30.06.2025   
 2. termin 01.07. – 31.12.2025   
 1. termin 01.01. – 30.06.2026



**Klepp kommune**

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe  
Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	512	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høgaleitet 26, 4351 KLEPPE								

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

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

#### Plantyper med treff

Kommuneplaner  Reguleringsplaner

#### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid  
 Kommunedelplaner under arbeid  
 Reguleringsplaner over bakken  
 Reguleringsplaner bunn  
 Bebyggelsesplaner  
 Bebyggelsesplaner under bakken  
 Kommunedelplaner  
 Reguleringsplaner under bakken  
 Reguleringsplaner under arbeid  
 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten  
 Bebyggelsesplaner over bakken  
 Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 780 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner


















































Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2160
<b>Navn</b>	Nordhellet
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.04.1987
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/175/2_16.pdf">https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/175/2_16.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 777 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

Side 2 av 2



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd) Område for bustader med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1)
	Park
	Anleggforlek
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)
	Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Renovasjonsanlegg
	Leikeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:
	Køyreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Haldeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Parkeringsplassar
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
	Blågrøntstruktur
	Turveg
	Friområde
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftformål
	Landbruksformål
	Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12-6)
	Sikringsone - Frisikt
	Angittomsynsone - Omsynlandbruk
	Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)
	Føresegningsområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
	Sikringsonegrense
	Føresegningsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/avstandslinje
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift plantilbehør
	Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

2\_16

KLEPP KOMMUNE  
BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGPLAN FOR NORDHELLET

Siste revisjon av planen: 29.04.87  
Bygningsrådets vedtak: 16.09.86 sak 517/86, 24.02.87 sak 67/87, 26.02.87 sak 82/87  
Kommunestyrets godkjenning: 24.04.87 sak 38/87

Generelt

§ 1  
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2  
Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Klepp kommune. Bygningsrådet kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§ 3  
Etter at reguleringsplanen er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 4  
Alle tomter skal ha adkomst fra de underordnede ledd i vegsystemet hvor ikke annen avkjørsel er vist på planen.

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

Boligbebyggelse

§ 6  
Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger. Som enebolig forstås her også bygning med en familieeileilighet og en mindre tilleggsleilighet.

§ 7  
Største tillatte byggehøyde er

for bolig uten eller med nedgravd kjeller:

mønehøyde 8,0 m og gesimshøyde 5,5 m over grunnmur.

for bolig med underetasje:

mønehøyde 6,0 m og gesimshøyde 3,5 m over grunnmur.

§ 8  
Takvinkel skal være mellom 30 og 40\*.

§ 9  
Ingen tomt skal bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet.  
I tillegg kommer garasje.

§ 10  
Før det gis byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet illustrasjonsplan som angir hovedtype av hus (hus for flatt terreng, hus med sokkeletasje etc.).  
Plassering av hus og garasje, høydefastsetting av hus, adkomstforhold, oppstillingsplass for bil på egen tomt, terrenginngrep spesielt i forhold til nabotomter etc.

§ 11  
Garasjer kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>. På hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafikk-sikker. Mellom garasje og veg skal det være oppstillingsplass for bil.

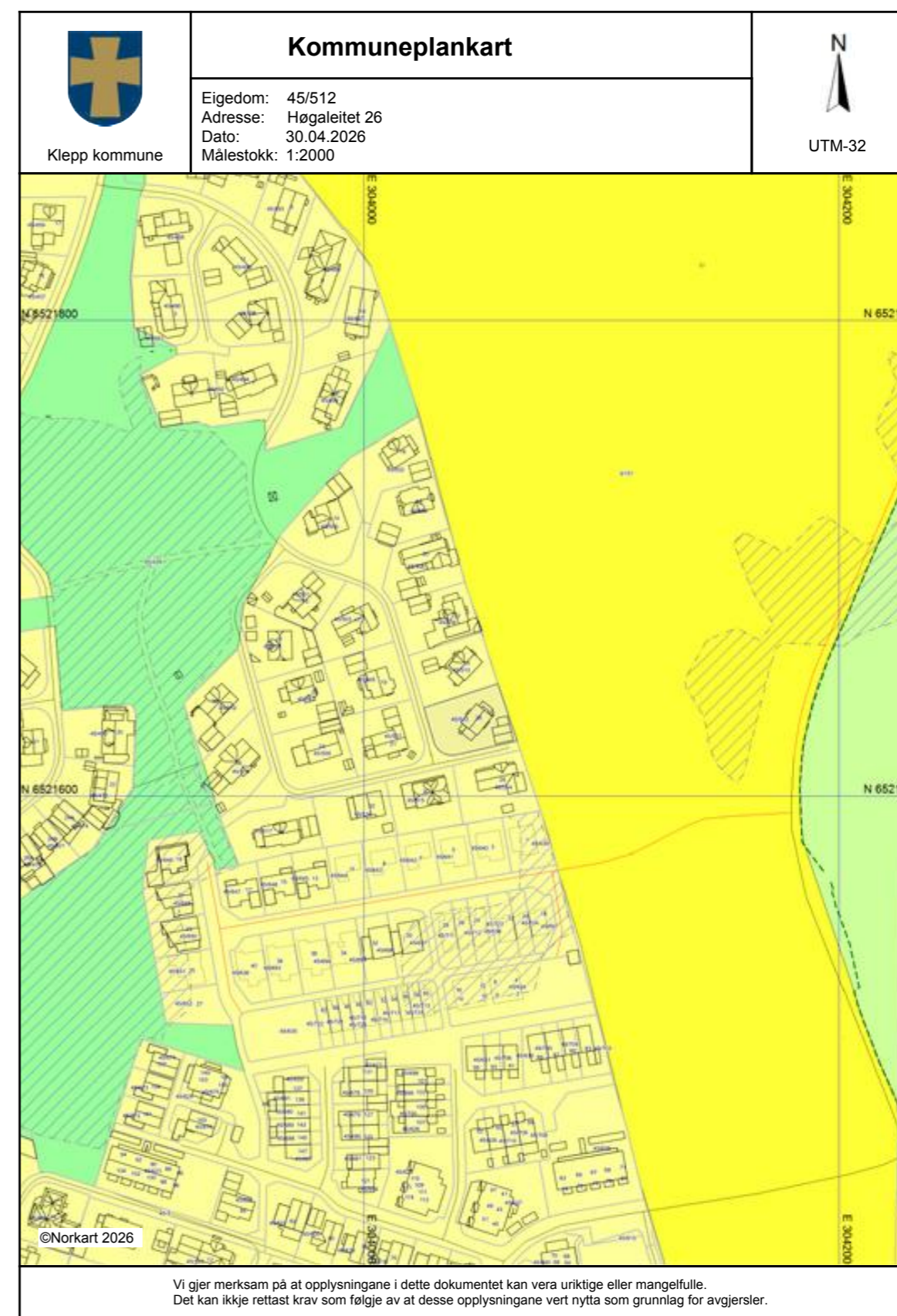
Side 1

2\_16

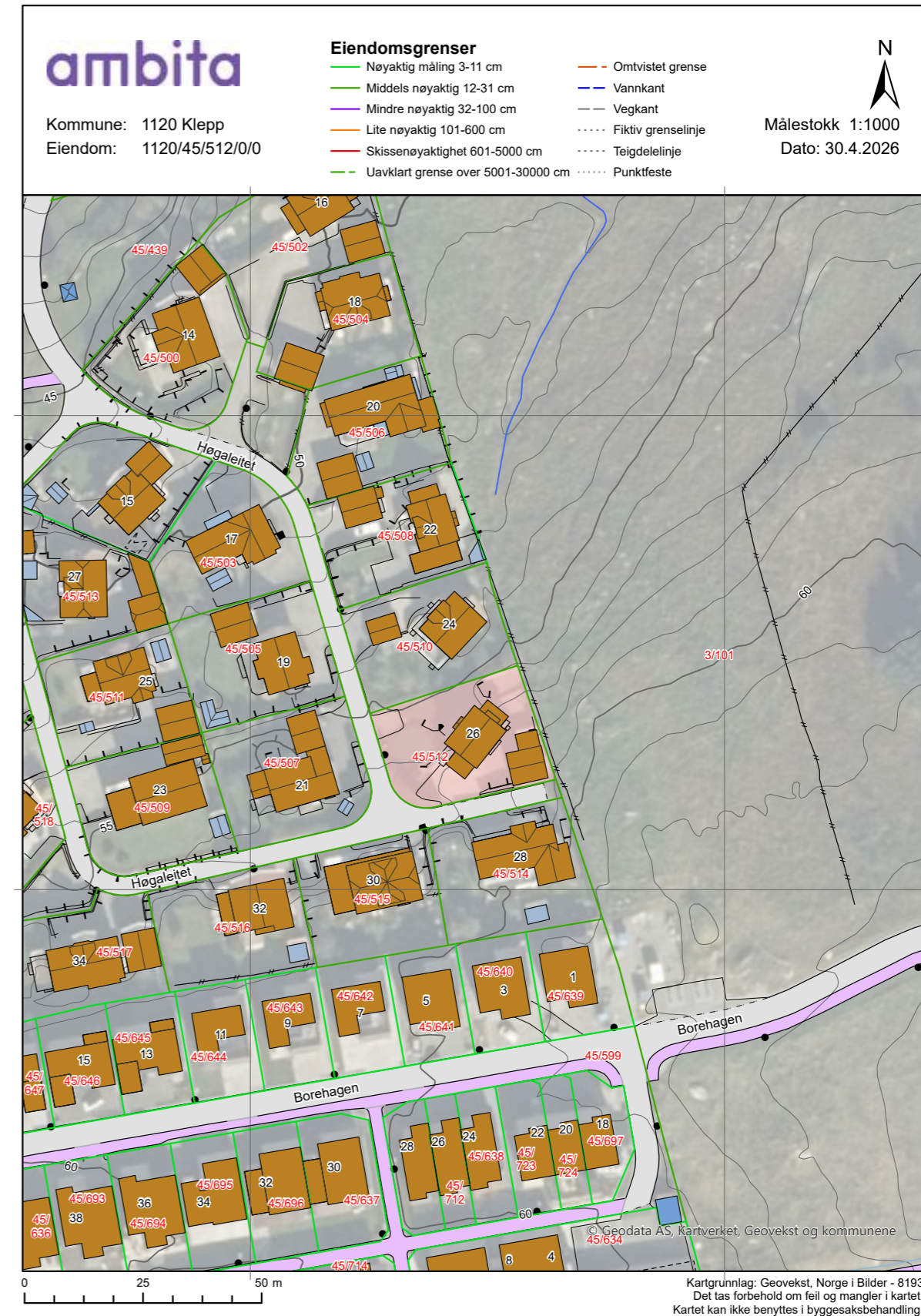
§ 12  
Søknad om tillatelse til å føre opp bolighus skal også omfatte garasje.  
Friområder

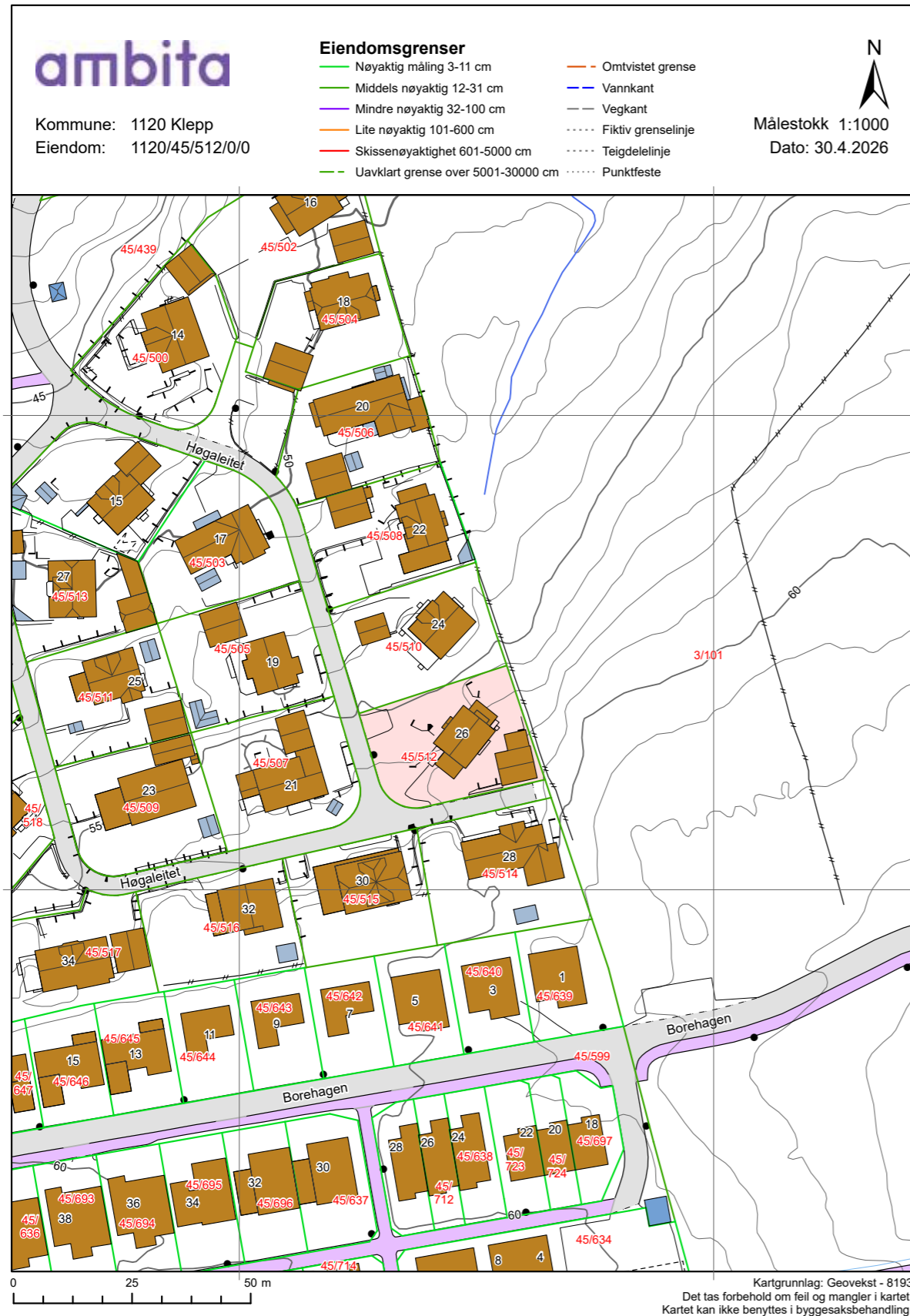
§ 13  
Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger for kommunal teknisk anlegg  
i friområdene.

Side 2



Tegnforklaring	
<b>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)</b>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Offentleg eller privattjenesteyting - framtidig
<b>Kommuneplan-Grenststruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</b>	
	Frømråde - noverande
<b>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friultsformål o. LNFR-areal - noverande</b>	
<b>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</b>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Andre sikringsoner
	Angittthensynsone - omsyn Vassdrag#60
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</b>	
	Faresonegrense
	Sikringsonegrense
	Angittomsynsgrense
	Markagrense
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Tilkomstveg - noverande
	Tilkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - noverande
	abc
	Kommune(del)plan - påskrift





- Eiendomsgrenser**
- Nøyaktig måling 3-11 cm
  - Middels nøyaktig 12-31 cm
  - Mindre nøyaktig 32-100 cm
  - Lite nøyaktig 101-600 cm
  - Skissenøyaktighet 601-5000 cm
  - Uavklart grense over 5001-30000 cm
  - Omtvistet grense
  - Vannkant
  - Vegkant
  - Fiktiv grenselinje
  - Teigdelelinje
  - Punktfeste

N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 30.4.2026

**Tegnforklaring**

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- 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
- VegGåendeOgSykkende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

## Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 45, Bruksnr 512	<b>Kommune:</b>	1120 Klepp
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	103 Verdalen vest
Veiadresse:	Høgaleitet 26, gatenr 3330 4351 Kleppe	<b>Valgkrets:</b>	1 Klepp
Oppdatert:	19.10.2012	<b>Kirkesogn:</b>	6030803 Bore
		<b>Tettsted:</b>	4585 Kleppe/Verdalen

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Høgaleitet 26	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	09.06.1988	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	780,4 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

## Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning: 09.06.1988 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	1120/45/439 1120/45/512	-781,0 781,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høgaleitet 26	U0101	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Høgaleitet 26	H0101	Bolig	112,0	Kjøkken	4	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.08.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	07.11.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13122989			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		62,0		62,0				
H01	1		69,0		69,0				
H02			43,0		43,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.08.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1992
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.07.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13122970			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

--- Vannkant
--- Veikant

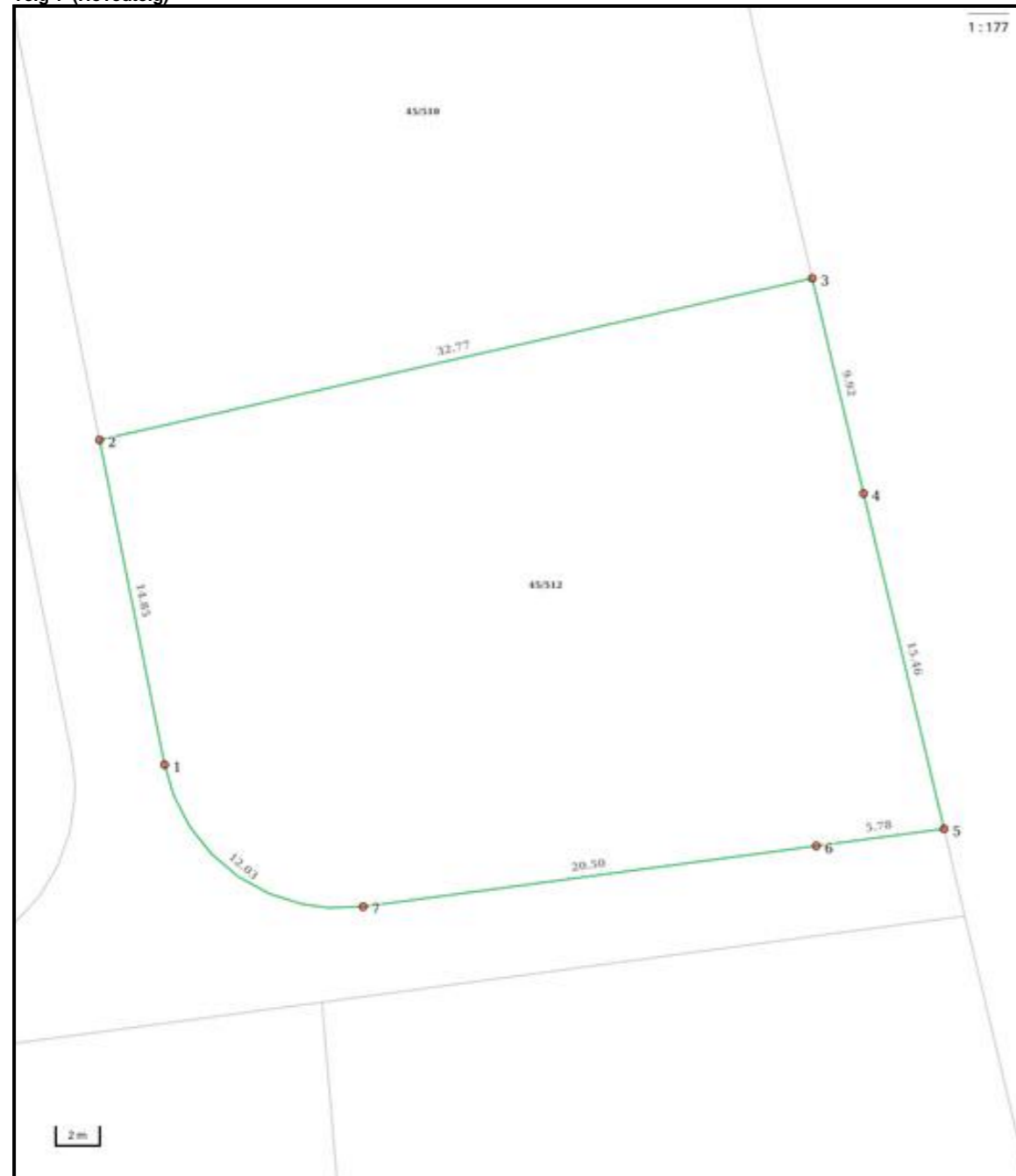
..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

**Symboler**

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 512 i 1120 KLEPP kommune

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

## Hjelpelinjer

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.04.2026 15:50 – Sist oppdatert 30.04.2026 15:50  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 512 i 1120 KLEPP kommune

## Areal og koordinater

Areal: 780,40m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 622,94	304 029,41	14,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 637,18	304 025,19	32,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 647,27	304 056,37	9,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 521 637,87	304 059,53	15,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 521 623,22	304 064,47	5,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 521 621,94	304 058,83	20,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 521 617,41	304 038,84	12,03m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.04.2026 15:50 – Sist oppdatert 30.04.2026 15:50  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6



## Energiattest

Adresse <b>Høgaleitet 26, 4351 KLEPPE</b>		
Dato for energimerking <b>14.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-296020</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13122989</b>	
Gårdsnummer <b>45</b>	Bruksnummer <b>512</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1989</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>190,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>190,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**176,77 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**163,90 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**31 141 kWh**

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

**Fordeler**

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

**Forsikringen har ikke et tak**

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

**Den gir deg en ekstra trygghet**

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

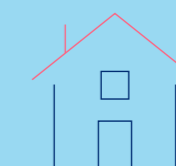

**Hva koster forsikringen?**

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Høgaleitet 26, 4351 KLEPPE. Gnr. 45, bnr. 512, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260037  
Megler: Ann Helen Lauvskar Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

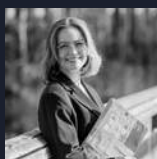
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Ann Helen Lauvskar  
Ommundsen**

Daglig leder / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
469 40 027

[Ommundsen@proaktiv.no](mailto:Ommundsen@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Jæren**

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, [jaeren@proaktiv.no](mailto:jaeren@proaktiv.no)