

PROAKTIV

Enebolig med
fantastisk
utsikt!

Attraktiv og barnevennlig
beliggenhet i Verdalen

GRANSTIEN 28B



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

• **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

Enebolig med fantastisk utsikt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Granstien 28B, 4351 KLEPPE

Gnr./Bnr.: Gnr. 45, bnr. 533, i Klepp kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 131.240,-

Totalpris: 4.621.240,-

Kommunale avgifter: 12.493,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 6/3

BRA: 193 m²

BRA-i: 155 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasje og parkering i gårdsom.

Tomt: 325.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul - D.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	130		
Vedlegg	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

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

Din lokale megler

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

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

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

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi gleder oss til å møte deg!



VERDALEN

Kommune: Klepp / Område: Verdalen

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

Beliggenhet

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

Boligen har en særlig gunstig plassering rett ved Bore skole, som omfatter både barne- og ungdomsskole, noe som gir en svært enkel og trygg skolevei. I umiddelbar nærhet ligger også Bore kunstgressbane og øvrige aktivitets- og idrettstilbud, som gjør området ideelt for barnefamilier og aktive husstander.

Området kombinerer en etablert boområde-struktur med nærhet til den åpne og karakteristiske jærnaturen, med flotte tur- og friluftsmuligheter rett utenfor døren. Her kan man nyte grønne omgivelser, åpne landskap og gode sykkel- og turveier



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Bore skule Linje X44, 58, 59, 62	4 min 🚶 0.4 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 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

🏠 Jærhagen	7 min 🚶
🏪 Apotek 1 Jærhagen	7 min 🚶

SPORT

🏠 Bore skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	2 min 🚶 0.2 km
🏠 Orstadforen ballplass Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🏠 MOVA Klepp	7 min 🚶
🏠 Sport 4 you (Stangeland Arena)	10 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



året rundt.

Klepp sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og byr på et godt servicetilbud med butikker, dagligvarehandel, kaféer, treningssenter og øvrige nødvendige fasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området.

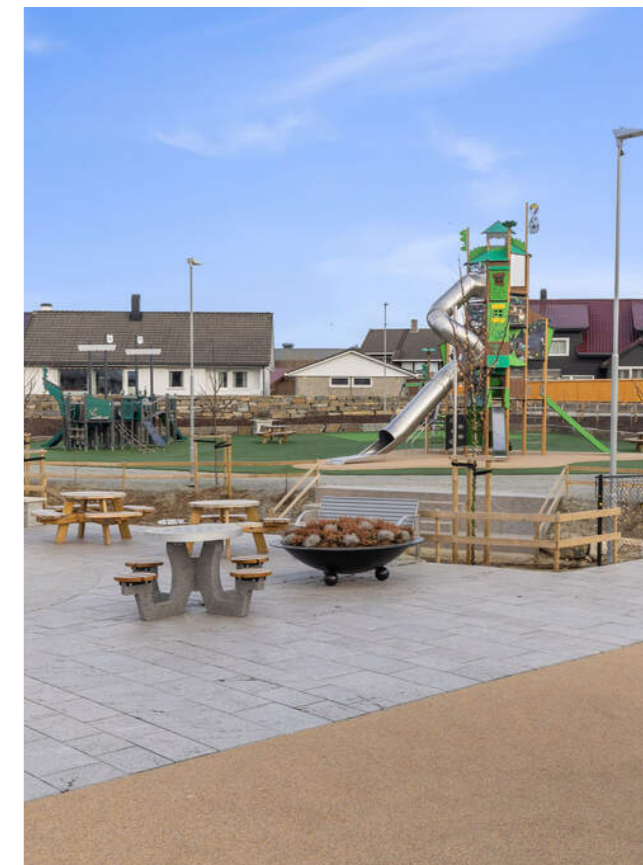
Granstien 28B tilbyr dermed en god kombinasjon av sentral beliggenhet, trygg nærhet til skole og fritidstilbud, samt

SKOLER

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 🚶 7.2 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	15 min 🚶 9.2 km

BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 160 barn	10 min 🚶 0.9 km
Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	18 min 🚶 1.6 km
Vasshus gardsbarnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 🚶 3.3 km



naturnære omgivelser i hjertet av Jæren.

Adkomst

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

VELKOMMEN TIL GRANSTIEN 28B

Vi starter utendørs - boligen har fine og solrike uteplasser med terrasse og hagestue. Belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering

Garasje og parkering i gårdsrom.

Tomtestørrelse

325 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom. Terrasse rundt store deler av boligen, hvor man kan flytte seg etter vær og vind.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 1991
Grunnmur i stedstøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag og betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

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:
TGO: 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 7 stk. TG3, 15 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
TG3

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter. Terrasse/balkong med varierende alder.
Det er registrert råte i deler av rekkverket/leveg, hovedsakelig mot sør/vest, samt i øvre terrasse ved hagestue.
Terrassebord er stedvis montert tett, noe som gir redusert lufting og drenering, med økt risiko for fukt, råte og oppsprekking.
Det er registrert saltutslag i overgang mellom tak og vegg i underliggende garasje. Tekkingen og fallforhold er ikke kontrollert.
Bom, sprekk og enkel løse fliser i plattning ved entre.
Avskalling i dekkekant betong balkong.
Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fuktbelatning

TEKNISK GJENNOMGANG

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





på treverket, og hindre ventilering.

Konsekvens/tiltak: Råteskader og mangelfull drenering kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert levetid.

Det anbefales utskifting av skadet treverk, etablering av tilstrekkelig lufting/drenering og nærmere kontroll av tekkefunksjon og fallforhold.

- Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Høyere fuktnivå er konsentrert i hjørne mot sør/øst.

I juni 2015 oppstod det en vannskade som ble meldt til forsikringsselskap og utbedret. Se nærmere i egenerklæring, konferer med eier/eiers representant for nærmere informasjon. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Påviste skader må utbedres. Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

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

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

- 1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og deler av utstyr i senere tid. Ukjent om det monterte ny membran ved oppgradering.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett (ikke funksjonstestet), toalett, og servant i innredning. (Innredning monterte på på 77 cm)

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 8 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør til soverom.

Ca 4,7 mm fall fra topp sluk til topp terskel. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

-Det er ikke tilfredstillende avslag ved enkel test av ventil.

-Begrenset tilkomst til sluk, "klemte" membran i sluk kan ikke konstateres. På oppføringstidpunktet var det vanlig med bruk av primer som heft og tetting. Primer tilfredsstillende etter dagens krav til tetthet.

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

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. Løs spyleknapp. Løs festet dolokk.

-Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

-Vindu står i våtsone, funksjon ivarettatt ved bruk av dusjkabinett.

-Motfall på avløpsrør under servant.

-Avskalling/hakk i nedre del av speil.

-Riss i fuge i overgang servant/vegg.

-Utett vannlås under servant, mindre drypplekkasje ved funksjonstesting. Begynnende svelling i bunnplate under vask.

Konsekvens/tiltak: Badet er fra 1991 og har nådd forventet teknisk levetid, hvor membran og tettesjikt må anses som utgått. Registrerte forhold som mangelfull ventilasjon, utilstrekkelig tetting og lekkasje fra installasjoner medfører økt risiko for fuktskader. Det anbefales full rehabilitering av badet på kortere sikt.

- Kjeller - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppgradert i overflater i 1995.

Bad fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i

innredning. (Innredning montert på på 80 cm)

Mekanisk avtrekk, tilfredsstillende avslag ved enkel test.

Varmekabler i gulv.

Ca 18 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør til gang.

Ca 11,2 mm fall fra topp sluk til topp terskel. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

-Membran/belegg er ikke synlig ført under klemring i sluk.

-Bom/sprekke i flis ved sokkel dør, trolig utløst av spenning.

-Stedvis bom på flislagt gulv, enkelte bruksmerker/avskalling.

-Avskalling i nedre del av speil.

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

-Påregnelig med justering av dusjdører.

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. -Løs festet dolokk.

-Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

-Avskalling/hakk i nedre del av speil.

-Gjennomslag av kvist i panelt himling.

Konsekvens/tiltak: Manglende eller usikker membranføring,

utilstrekkelig tetting og øvrige registrerte forhold medfører økt risiko for fuktskader og videre nedbrytning.

Badet er fra 1991 og har nådd forventet levetid, og oppgradering må påregnes.

- Kjeller - Vaskerom/bi-inngang - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeåret.

Belegg på gulv og panel på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og utslagsvask i benk.

Mekanisk avtrekk. Tilfredsstillende avslag ved enkel test.

Varmekabler i gulv.

Ca 33mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør gang.

Ca 80 mm fall fra topp sluk til topp sokkel i dør til gang.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegg på gulv er ikke ført under klemring i sluk, noe som medfører risiko for utettheter.

Panel rundt vannuttak tilfredsstillende etter dagens krav til tetthet i våtrom.

Det er registrert gjennomslag av kvist i panelt himling.

Lav oppbrett av membran omliggende rørøppstikk i gulv.

Riss i sveiset skjøl på gulv.

Konsekvens/tiltak: Manglende tetting ved sluk og gjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Vaskerommet er fra byggeåret og har nådd forventet levetid, og oppgradering må påregnes.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er påvist andre avvik.

Bereeder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Det er påvist svimerke i støpsel tilknyttet bereder, noe som kan indikere varmgang og økt brannrisiko.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker og utbedring av tilkobling.

- Fuksikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet over terrenget. Dersom fuksikring avsluttet under terrenget uten klemlist kan dette føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Se nærmere kommentar under terrengforhold og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det er ikke tilgang for kontroll av terrengforhold og fuksikring på øvre side av bolig. Ift. registrert fukt i kjellerrom på befaringsdagen anbefales det nærmere kontroll av fallforhold, drenering og fuksikring.



SOLRIK TERRASSE



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. Nærmere kontroll av fuktsikring, drenering må påregnes.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bi-inngang > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Bygningssakkyndig

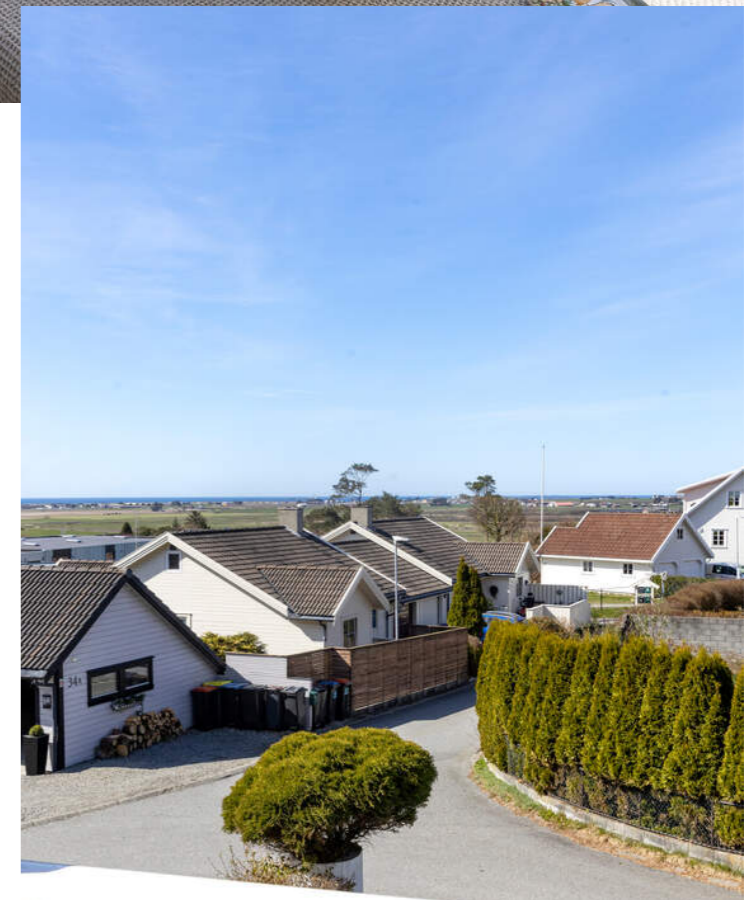
Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 28. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen har vært eiet og bebodd av samme familie siden ca. 1991. Det er utført normalt vedlikehold og enkelte utbedringer gjennom årene. Badet fikk i 1996 byttet badekar til dusjkabinett, utført av ufaglærte. Tidligere lekkasje ved pipe er utbedret av blikkenslager, og det har ikke vært lekkasje i ettertid. Det er utført mindre utskiftning av kledning i 2023. Selger opplyser om eldre fukt i ett kjellerrum som ble utbedret, samt råte i terrasse, hagestue og vedbod grunnet materialvalg.



NYDELIG UTSIKT HELT TIL
SJØEN FRA TERRASSEN



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje: Stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad Hagestue, 3 boder, verksted/hobbyrom
1. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bi-inngang, stue, hobbyrom, garasje.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

1. etasje
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 38 kvm
Total BRA: 102 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 6 kvm

1. etasje: 97 kvm

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

Standard

Litt om boligen:
- Enebolig fra 1991 som ligger i høyden og har fantastisk utsikt!
- Utsikt mot Bore og havet.
- Innholdsrik og kjekk planløsning som går over to etasjer.
- Kjøkkenet ligger fint skjermet fra stuen.
- Store vindusflater i stuen som gir naturlig med lys.
- 3 soverom. Hovedsoverom med eget bad.
- 2 bad og eget vaskerom.
- Sørvest vendt terrasse med gode solforhold.
- Boligen grenser til friareal.
- Egen garasje, samt parkering i gårdsrom.
- Hagestue og redskapsbod på terrassen.
- Flere turområder i nærheten. Gruda langs Figgjoelva, Borestranda og lysløype i Kleppeloen.
- Lett tilgjengelig til buss og videre til tog.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i gulv på begge bad.
Varmepumpe i trappeoppgang.
Peis i stue.



Lyst og innbydende



DET VIKTIGE
FØRSTEINTRYKKET!



STUE





Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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



HERLIG PEIS I STUEN

KJØKKEN



TRIVELIG SPISEKROK VED
VINDU



SOVEROM

Det er totalt 3 soverom i boligen.

Hovedsoverommet ligger i 2. etasje og har tilknytning til eget bad



HOVEDSOVEROM





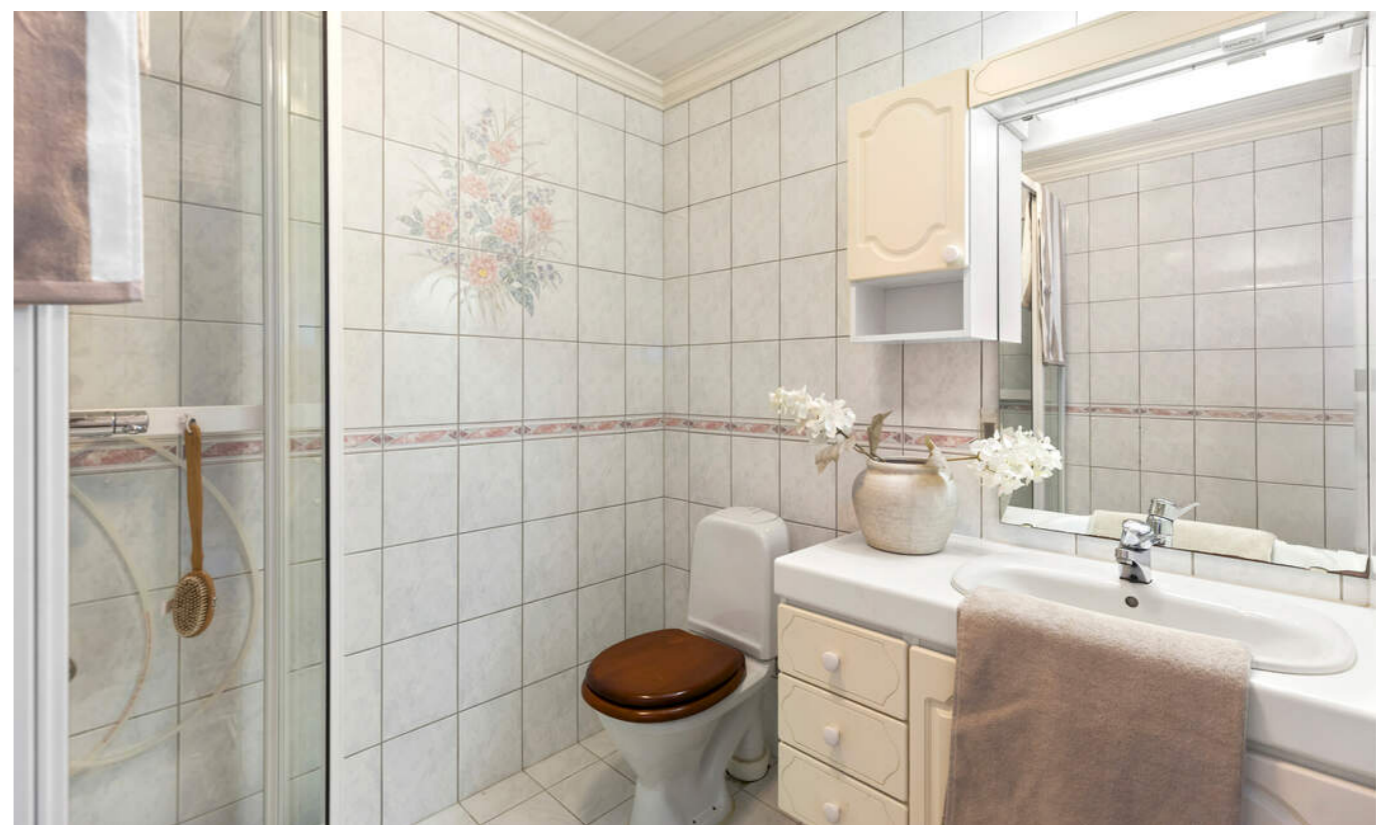
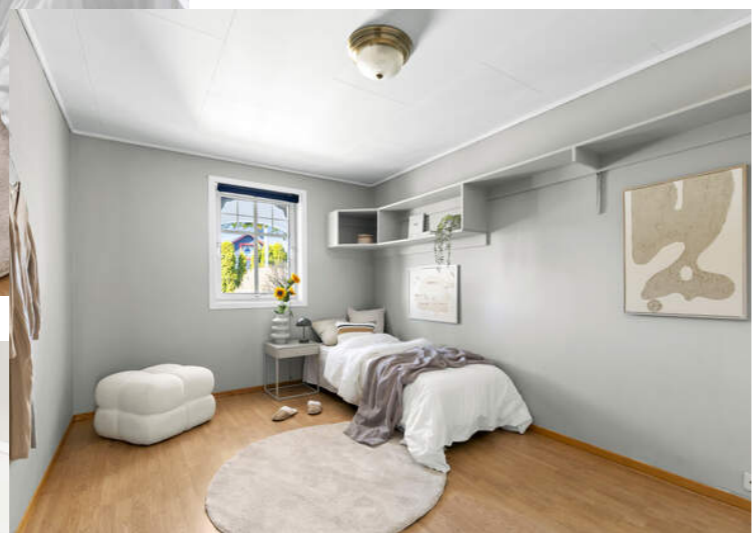
BAD I 2. ETASJE



SOVEROM OG BAD

2 soverom i første etasje.

Fliselagt bad med varme i gulvet





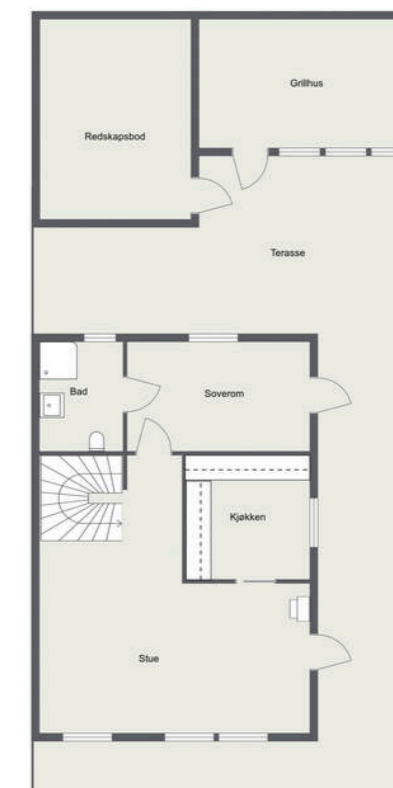
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målestav.
Avvik er forkortet.

BRUKSLOST
FOTOGRAF



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målestav.
Avvik er forkortet.

BRUKSLOST
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring
PolisenummerNuf-53

Formuesverdi primær

978.539,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.914.154,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

12.493,- 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 salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukertillatelse var gitt 09.08.1991 på følgende vilkår:

- Montere klemlist i topp av grunnmursplast og fylle inntil mur.
- Ferdigstille rekkverk på terrasse.

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 søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 9. august 1991

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og



rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1120/45/533:
29.11.1990 - Dokumentnr: 10092 - Erklæring/avtale Best.om vei, vann og kloakk, samt vedl.hold av fellesareal m.v. Gjerdeplikt mot landbruks og off.områder. Eiendommen skal bebygges m.bolig fra Block Watne Boliger AS.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:

Reguleringsplan

Navn: Nordhellet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.04.1987

Delarealer:

Delareal: 318 kvm

Formål: Boliger

Delareal: 7 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: 326 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal: 2 kvm

KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn: H560_1

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 kjøper 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 kjøper 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, 10. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

112 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

131 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 621 240,00 (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 overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

(egenandel).

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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 egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

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

Karoline Skretting

Rune Skretting

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.

Kjerneinformasjon

Meglernes vederlag

(Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiaattest

Adresse Granstien 28B, 4351 KLEPPE	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-288270
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13123624
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 533
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 155,0 m²	Oppvarmet bruksareal 155,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
173,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 160,90 kWh/m²	Totalt levert pr. år 24 940 kWh
--	---

 Ommundsen & Birkeland
 AS


Egenerklæring

Granstien 28B, 4351 KLEPPE

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granstien 28B	Granstien 28B	

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?

Flyttet inn 1.mai 1991 (1990?)

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.

Kun oss som har bodd i huset

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skretting, Karoline

Selger

Skretting, Rune

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette 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

1996

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytta badekar ut med dusjkabinett.

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

Beskriv feilen og omfanget

Kom litt vann inn ved siden av pipa. Fekk blikkenslager, Lie Blikk til å sette på takhatt i hps stålplater Og har aldri vært lekkasje siden

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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nedre bord på kledninga på huset, mot boden ble skiftet ut Det er det jeg kan huske

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg&Trelast

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mange år siden var det fuktig nede på en vegg i rommet me kaller kjellerståvå. Om jeg husker rett var det en spiker i et rør Skaden ble rettet og har ikke merka noko etter det

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Vannlekkasje på kjøkken, det var oppvaskmaskinen

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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 ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 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

Beskriv omfanget

Ikke i boligen men hageståva og terrassen utføre ståva pga dårlig impregnering av terrassebord, det samme med vedboden

- 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 søknadspåtlitige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har laga bod, som et tretelt til å ha ved i + hagemøbler. Vet ikke om en treng søka om det?
 Fått godkjent byggetillatelse å bygge ut på terrassen utføre stua og kjøkken, men pga helsa blei det ikke.

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 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

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 80803789

Side 5

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Karoline Skretting	2026-04-23	Rune Skretting	2026-04-23
Identification		Identification	
 Karoline Skretting		 Rune Skretting	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Karoline Skretting	23/04-2026	BankID OIDC
Rune Skretting	18:02:28	High
	23/04-2026	BankID OIDC
	18:08:34	High

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

Tilstandsrapport



Enebolig

Granstien 28B , 4351 KLEPPE

KLEPP kommune

gnr. 45, bnr. 533

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1255

Eiendomsverdi ref nr: TU1272

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 2 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 4 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1991
Grunnmur i stedsstøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag og betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Boligen hovedsakelig i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstandsmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
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.
Saltak konstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. 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.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong i tre og betong med varierende alder, stedvis utført som terrasseplattning.
Det er begrenset tilkomst for kontroll av betongkonstruksjonen, og membran er ikke konstatert eller kontrollert.

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje.
Det registreres fuktmerker omliggende pipe på loft, samt retningsavvik/krakelering i underliggende takplate stue.
 Dette skyldes tidligere utteheter, pipebeslag montert av Lie Blikk i 2023. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
1. etasje stue og kjøkken oppgradert i overflater i senere tid.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100.

Boligen har malt tretrapp, trinn av laminat.
Oppgradert i overflater i senere tid, normal brukslitasje, stedvis noe spenninger i trinn.
(rekkeverk 89 cm)

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører.
Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, enkelte dører behøver justering. Påregnelig normalt ift. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og deler av utstyr i senere tid. Ukjent om det montert ny membran ved oppgradering.
Flis på gulv, sokkel flis og våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjkabinett(ikke funksjonstestet), toalett, og servant i innredning. (Innredning montert på på 77 cm)
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 8 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør til soverom.

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 5 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Ca 4,7 mm fall fra topp sluk til topp terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Kjeller
Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oppgradert i overflater i 1995.
Bad fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning. (Innredning montert på på 80 cm)
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avsgug ved enkel test.
Varmekabler i gulv.
Ca 18 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør til gang.
Ca 11,2 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 53 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Kjeller
Vaskerom/bi-inngang
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeåret.
Belegg på gulv og panel på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og utslagsvask i benk.
Mekanisk avtrekk. Tilfredstillende avsgug ved enkel test.
Varmekabler i gulv.
Ca 33mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør gang.
Ca 80 mm fall fra topp sluk til topp sokkel i dør til gang.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt ved/i Gang under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Fronter synes oppgradert i senere tid, konferer med eier for nærmere opplysninger.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid gli fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Eier opplyser at det tidligere har vært vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Merknad:
-Filter må rengjøres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt installert i forbindelse med oppføring.
Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tiluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
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.

El-anlegget hovedsakelig fra byggeåret.
Merknad:
-Sikringer er ikke tilstrekkelig merket i skap.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risiko, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1991.

Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 6 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

- 60 år.
Bygningen har grunnmur i betongstein.

Gårdsrom med belegningsstein og asfalt, samt terrasse og belegningsstein på øvrige sider.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

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

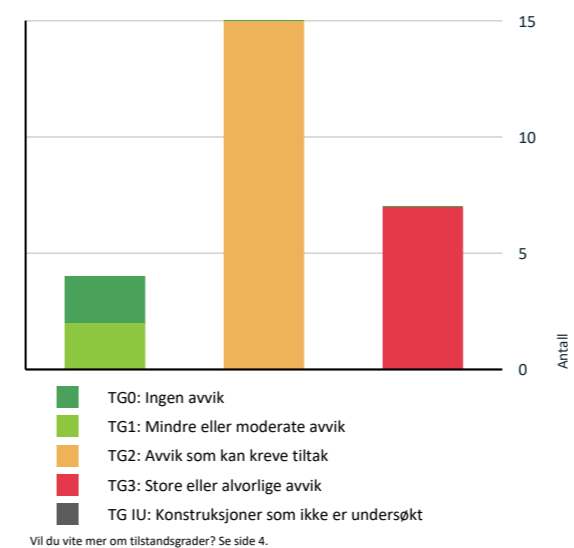
Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

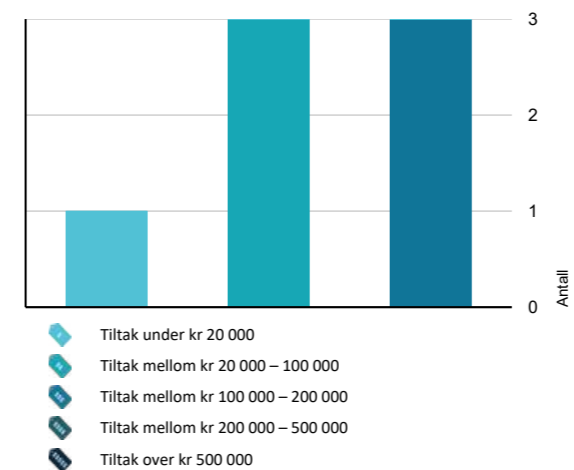


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrasse/balkong med varierende alder. Det er registrert råte i deler av rekkverket/leveg, hovedsakelig mot sør/vest, samt i øvre terrasse ved hagestue.

Terrassebord er stedvis montert tett, noe som gir redusert lufting og drenering, med økt risiko for fukt, råte og oppsprekking. Det er registrert saltutslag i overgang mellom tak og vegg i underliggende garasje. Tekkingen og fallforhold er ikke kontrollert.

Bom, sprekke og enkel løse fliser i plating ved entre. Avskalling i dekkkant betong balkong. Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastning på treverket, og hindre ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Høyere fuktnivå er konsentrert i hjørne mot sør/øst.

I juni 2015 oppstod det en vannskade som ble meldt til forsikringsselskap og utbedret. Se nærmere i egenerklæring, konferer med eier/eiers representant for nærmere informasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er påvist andre avvik:

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Det er påvist svimerke i støpsel tilknyttet bereder, noe som kan indikere varmgang og økt brannrisiko.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet over terrenget. Dersom fuksikring avsluttet under terrenget uten klemlist kan dette føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Se nærmere kommentar under terrengforhold og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Merknader:

-Det er ikke tilfredstillende avsgv ved enkel test av ventil.
-Begrenset tilkomst til sluk, "klemt" membran i sluk kan ikke konstateres. På oppføringstidpunktet var det vanlig med bruk av primer som heft og tetting. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. Løs spyleknapp. Løs festet dolokk.

-Rengjøring eller utskifting av innløpsventilen anbefales.

-Vindu står i våtsone, funksjon ivaretatt ved bruk av dusjkabinett.
-Motfall på avløpsrør under servant.
-Avskalling/hakk i nedre del av speil.
-Riss i fuge i overgang servant/vegg.
-Utett vannlås under servant, mindre drypplekkasje ved funksjonstesting. Begynnende svelling i bunnplate under vask.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Merknader:

-Membran/belegg er ikke synlig ført under klemring i sluk.

-Bom/sprekke i flis ved sokkel dør, trolig utløst av spenning.

-Stedvis bom på flislagt gulv, enkelte bruksmerker/avskalling.

-Avskalling i nedre del av speil.

- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.

-Påregnelig med justering av dusjdører.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. - Løs festet dolokk.

-Rengjøring eller utskifting av innløpsventilen anbefales.

-Avskalling/hakk i nedre del av speil.

-Gjennomslag av kvist i panelt himling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bi-inngang > Generell [Gå til side](#)

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

Belegg på gulv er ikke ført under klemring i sluk, noe som medfører risiko for utettheter.

Panel rundt vannuttak tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet i våtrom.

Det er registrert gjennomslag av kvist i panelt himling.

Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

Riss i sveiset skjot på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidpunktet.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist andre avvik:

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig kledning fra byggeåret.

Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur. Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg. Registrert ekskremeter etter gnagere på loft.

Ytterdører fra byggeåret, noe nedbrytning og værslitte overflater overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis iring/korrodering i beslag og hengsler.

Enkelte ytterdører henger og tar i karm.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres fuktmerker omliggende pipe på loft, utbedret med pipebeslag i 2023.

Synlig isolasjon er ikke vindtettet.

Registrert ekskremeter etter gnager på kaldt loft, anbefaler nærmere kontroll, samt utbedring av tetting utvendig.

Tegning viser W-takstol, ukjent om det er fortsatt ombygging i ettertid. Mindre retningsavvik registrert ved besiktelse utvendig.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fukskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe ujevn montering av flis i entre/gang 1. etasje. registrert løs flis i entre, samt sprekk i 3 fliser ved dør til kjellerstue og vaskerom.

Noe slitt overflate teppe på soverom 2. etasje. Vannmerkeri bakplate garasje, trolig oppstått som følge av rengjøring. Ingen registrert fukt ved måling på befaringsdagen.

Det registreres skade i belegg, saltutslag i gulv i hobbyrom i kjeller. Rom er i tilknytning til garasje. Det må påregnes nærmere undersøklser ift. konstruksjonsoppbygging og omfang.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Støppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Kloakkluftning er ikke isolert på kaldt loft. Utett avløpsrør under servant i hobbyrom.

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

Det er påvist andre avvik:

Anlegget har en alder på rundt 35 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.

Det registreres skrårriss i ytre del av grunnmur garasje.

Synlige stag i grunnmur uten puss kan føre til korrosjon og videre nedbrytning over tid.

Vinduer i kjellerstue og hobbyrom tilfredsstillende ikke krav til rømning.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Overordnet krav tilfredsstillende via ytterdører.

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

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Retningsavvik/kjørespor i belegningstein i gårdsrom, hovedsakelig foran port.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i bunnplate under vaskekum, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bi-inngang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert forhøyede verdier ved fuktmåling. Dette indikerer fukt i konstruksjonen, og er over grensepunktet for mugg/soppdannelse. Det er ikke registrert synlige skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Anvendelse
Helårsbolig
Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. midlertidig brukstillatelse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



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

Utvendig kledning fra byggeåret.

Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.

Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg. Registrert ekskremeter etter gnagere på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Nedbrytning i kledning og manglende ventilering kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på konstruksjonen. Utilstrekkelig musetetting medfører risiko for skadedyr i bygningskroppen.

Det anbefales vedlikehold/utskifting av skadet kledning, etablering av tilstrekkelig lufting, samt utbedring av musetetting.

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres fuktmerker omliggende pipe på loft, utbedret med pipebeslag i 2023.

Synlig isolasjon er ikke vindtettet.

Registrert ekskremeter etter gnager på kaldt loft, anbefaler nærmere kontroll, samt utbedring av tetting utvendig.

Tegning viser W-takstol, ukjent om det er fortsatt ombygging i ettertid. Mindre retningsavvik registrert ved besiktelse utvendig.

Det er ikke tilstrekkelig ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vindtetting, utilstrekkelig ventilering og spor etter gnagere medfører økt risiko for fukt, kondens, varmetap og skadedyrproblematikk.

Mindre retningsavvik kan indikere bevegelser i konstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere og følge opp området rundt pipe, etablere vindtetting, forbedre ventilering av takkonstruksjonen og utbedre tetting mot skadedyr. Videre bør konstruksjonen vurderes nærmere ved usikkerhet rundt endringer og registrerte avvik.

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret, stedvis nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Enkelte vinduer er noe stri å betjene.

Løs/manglende sprosler på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Over tid kan kondens bidra til ytterligere slitasje på overflater og redusert levetid på vinduskomponenter.

Bedre lufting og økt ventilasjon, herunder jevnlig lufting og korrekt bruk av ventiler.

Vedlikehold av overflater og beslag bør utføres ved behov.

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret, noe nedbrytning og værslitte overflater overflater/karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis iring/korrodering i beslag og hengsler.

Enkelte ytterdører henger og tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Påviste forhold kan føre til redusert funksjon, videre slitasje og behov for hyppigere vedlikehold. Det anbefales justering av dører, vedlikehold eller utskifting av beslag, samt overflatebehandling eller utskifting ved behov.

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1 TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre og betong med varierende alder, stedvis utført som terrasseplattung. Det er begrenset tilkomst for kontroll av betongkonstruksjonen, og membran er ikke konstatert eller kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrasse/balkong med varierende alder.

Det er registrert råte i deler av rekkverket/leveg, hovedsakelig mot sør/vest, samt i øvre terrasse ved hagestue.

Terrassebord er stedvis montert tett, noe som gir redusert lufting og drenering, med økt risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Det er registrert saltutslag i overgang mellom tak og vegg i underliggende garasje. Tekkingen og fallforhold er ikke kontrollert.

Bom, sprekk og enkel løse fliser i plattung ved entre.

Avskalling i dekkkant betong balkong.

Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastning på treverket, og hindre ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader og mangelfull drenering kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert levetid.

Det anbefales utskifting av skadet treverk, etablering av tilstrekkelig lufting/drenering og nærmere kontroll av tekkefunksjon og fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 17 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1 TO 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje.

Det registreres fuktmerker omliggende pipe på loft, samt retningsavvik/krakelering i underliggende takplate stue.

Dette skyldes tidligere utettheter, pipebeslag montert av Lie Blikk i 2023. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger



INNENDIG

1 TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. 1. etasje stue og kjøkken oppgradert i overflater i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 18 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Stedvis noe ujevn montering av flis i entre/gang 1. etasje. registrert løs flis i entre, samt sprekk i 3 fliser ved dør til kjellerstue og vaskerom. Noe slitt overflate teppe på soverom 2. etasje. Vanmerkeri bakplate garasje, trolig oppstått som følge av rengjøring. Ingen registrert fukt ved måling på befaringdagen. Det registreres skade i beleg, saltutslag i gulv i hobbyrom i kjeller. Rom er i tilknytning til garasje. Det må påregnes nærmere undersøkelser ift. konstruksjonsoppbygging og omfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevn flislegging, løse og sprukne fliser kan føre til videre skade og redusert funksjon i gulvoverflater. Slitasje på teppe er av estetisk betydning. Vanmerker uten påvist fukt vurderes som mindre alvorlig. Skade og saltutslag i kjellergulv kan indikere fuktpåvirkning fra grunn og medføre videre nedbrytning.

Det anbefales utbedring av løse og skadede fliser, samt vurdering av overflatefornyelse ved behov. For kjellergulv anbefales nærmere undersøkelser av årsak og omfang, med påfølgende tiltak for å redusere fuktbelastning.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppfaret tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 19 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Høyere fuktnivå er konsentrert i hjørne mot sør/øst.

I juni 2015 oppstod det en vannskade som ble meldt til forsikringselskap og utbedret. Se nærmere i egenerklæring, konferer med eier/eiers representant for nærmere informasjon.

Konsekvens/tiltak

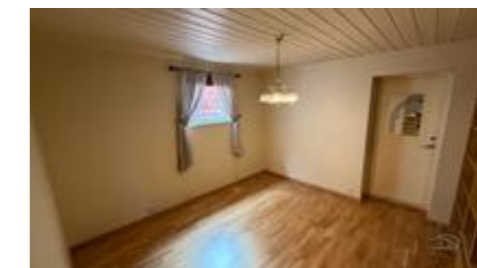
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, trinn av laminat. Oppgradert i overflater i senere tid, normal brukslitasje, stedvis noe spenninger i trinn. (rekkeverk 89 cm)



Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte/profilerte dører. Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, enkelte dører behøver justering. Påregnelig normalt ift. alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 20 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

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

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og deler av utstyr i senere tid. Ukjent om det monterer ny membran ved oppgradering.
Flis på gulv, sokkel flis og våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjkabinett(ikke funksjonstestet), toalett, og servant i innredning.(Innredning montert på på 77 cm)
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 8 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør til soverom.
Ca 4,7 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Vurdering av avvik:

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

Merknader:

- Det er ikke tilfredstillende avsug ved enkel test av ventil.
- Begrenset tilkomst til sluk, "klemt" membran i sluk kan ikke konstateres. På oppføringstidpunktet var det vanlig med bruk av primer som heft og tetting. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. Løs spyleknapp. Løs festet dolokk.
- Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.
- Vindu står i våtsone, funksjon ivaretatt ved bruk av dusjkabinett.
- Motfall på avløpsrør under servant.
- Avskalling/hakk i nedre del av speil.
- Riss i fuge i overgang servant/vegg.
- Utett vannlås under servant, mindre drypplekkasje ved funksjonstesting. Begynnende svelling i bunnplate under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er fra 1991 og har nådd forventet teknisk levetid, hvor membran og tettesjikt må anses som utgått. Registrerte forhold som mangelfull ventilasjon, utilstrekkelig tetting og lekkasje fra installasjoner medfører økt risiko for fuktskader. Det anbefales full rehabilitering av badet på kortere sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 21 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJELLER > BAD

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oppgradert i overflater i 1995.
Bad fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning.(Innredning montert på på 80 cm)
Mekanisk avtrekk, tilfredsstillende avsug ved enkel test.
Varmekabler i gulv.
Ca 18 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør til gang.
Ca 11,2 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Vurdering av avvik:

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

Merknader:

- Membran/belegg er ikke synlig ført under klemringi sluk.
- Bom/sprekk i flis ved sokkel dør, trolig utløst av spenning.
- Stedvis bom på flislagt gulv, enkelte bruksmerker/avskalling.
- Avskalling i nedre del av speil.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- Påregnelig med justering av dusjdører.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. -Løs festet dolokk.
- Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.
- Avskalling/hakk i nedre del av speil.
- Gjennomslag av kvist i panelt himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller usikker membranføring, utilstrekkelig tetting og øvrige registrerte forhold medfører økt risiko for fuktskader og videre nedbrytning.
Badet er fra 1991 og har nådd forventet levetid, og oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 22 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 53 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



KJELLER > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeåret.
Belegg på gulv og panel på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og utslagsvask i benk.
Mekanisk avtrekk. Tilfredstillende avzug ved enkel test.
Varmekabler i gulv.
Ca 33mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør gang.
Ca 80 mm fall fra topp sluk til topp sokkel i dør til gang.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 23 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Belegg på gulv er ikke ført under klemring i sluk, noe som medfører risiko for utettheter.
Panel rundt vannuttak tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet i våtrom.
Det er registrert gjennomslag av kvist i panelt himling.
Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.
Riss i sveiset skjøt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tetting ved sluk og gjennomføringer medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Vaskerommet er fra byggeåret og har nådd forventet levetid, og oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,6.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert forhøyede verdier ved fuktmåling. Dette indikerer fukt i konstruksjonen, og er over grensepunktet for mugg/soppdannelser. Det er ikke registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fuktnivå kan over tid føre til mugg-/soppvekst og skade på materialer.
Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt iverksette tiltak for uttørring og utbedring.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 24 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Fronter synes oppgradert i senere tid, konferer med eier for nærmere opplysninger.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Eier opplyser at det tidligere har vært vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i bunnplate under vaskekum, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannmerker i bunnplate kan indikere tidligere fuktpåvirkning, uten påvist forhøyede fuktverdier ved kontroll.

Det anbefales enkel oppfølging og tiltak ved eventuelle endringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad:

-Filter må rengjøres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

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

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 25 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Kloakkluftning er ikke isolert på kaldt loft.

Utett avløpsrør under servant i hobbyrom.

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 av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Isolert kloakklufting på kaldt loft kan gi kondens og risiko for frostproblemer.

Det anbefales isolering av røret for å redusere kondensdannelse og sikre funksjon.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt installert i forbindelse med oppføring. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget har en alder på rundt 35 år og har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 26 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anleggets alder medfører økt risiko for feil og redusert driftssikkerhet.
Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og planlegging for utskifting på sikt.



102 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

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

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



103 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 27 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsbereidere skal ha fast tilkobling.

Det er påvist svimerke i støpsel tilknyttet bereder, noe som kan indikere varmgang og økt brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av elektriker og utbedring av tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Merknad:

-Sikringer er ikke tilstrekkelig merket i skap.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 28 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Ukjent

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

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 varmtvannsbereder, jmfør 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?
Nei

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?
Ukjent

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.



TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991.

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

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 29 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet over terrenget. Dersom fuktsikring avsluttet under terrenget uten klemlist kan dette føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Se nærmere kommentar under terrengforhold og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det er ikke tilgang for kontroll av terrengforhold og fuktsikring på øvre side av bolig. Ift. registrert fukt i kjellerrom på befaringsdagen anbefales det nærmere kontroll av fallforhold, drenering og fuktsikring. 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. Nærmere kontroll av fuktsikring, drenering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skråriss i ytre del av grunnmur garasje.

Synlige stag i grunnmur uten puss kan føre til korrosjon og videre nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Det anbefales rengjøring og etterpussing/beskyttelse av stag for å hindre videre korrosjon.



Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 30 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1 TO 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Gårdsrom med belegningsstein og asfalt, samt terrasse og belegningsstein på øvrige sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Retningsavvik/kjørespor i belegningsstein i gårdsrom, hovedsakelig foran port.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tilgang for kontroll av terrenforhold og fuktsikring på øvre side av bolig. Ift. registrert fukt i kjellerrom på befaringsdagen anbefales det nærmere kontroll av fallforhold, drenering og fuktsikring.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

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

Vinduer i kjellerstue og hobbyrom tilfredsstillende ikke krav til rømning.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Overordnet krav tilfredsstillende via ytterdører.

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

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 31 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1991

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmurrunnmur/plate i stedstøpt betong.

Etasjeskiller/balkong i betong.

Treport m/portåpner.

Merknader:

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

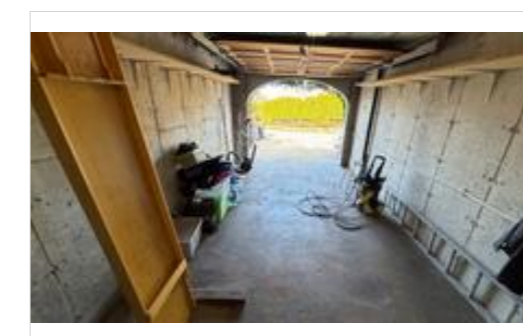
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 32 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
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

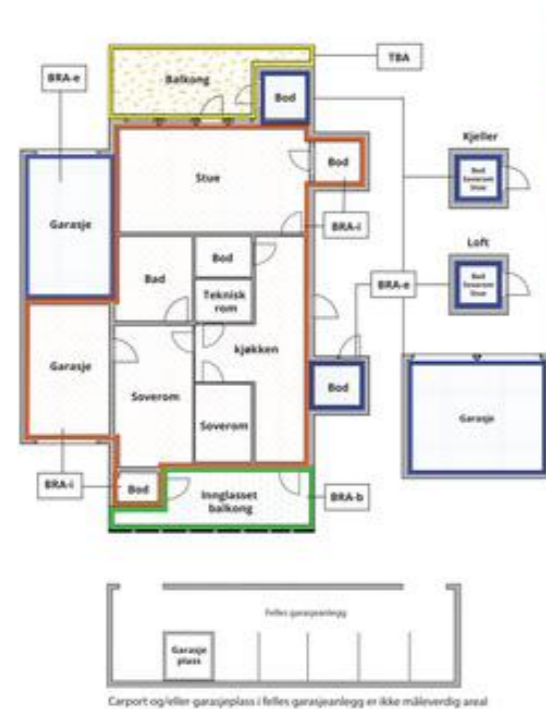
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	64	38		102	97
Kjeller	91			91	6
SUM	155	38			103
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad	Hagestue, 3 bodere, verksted/hobbyrom	
Kjeller	Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bi-inngang, stue, hobbyrom, garasje		

Kommentar

Hagestue, bod og verksted er oppført av eier etter byggeår, og konstruksjonen fremstår slitt med stedvis omfattende fuktskader. Forholdet er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapporten.

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: Nedre bord på kledninga på huset, mot boden ble skiftet ut. - Bygg&Trelast

Garasje

Romfordeling

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

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	533		0	325.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granstien 28B

Hjemmelshaver

Skretting Karoline, Skretting Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Granstien i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
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.

Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 37 av 38

Granstien 28B , 4351 KLEPPE
Gnr 45 - Bnr 533
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 oppforede 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.

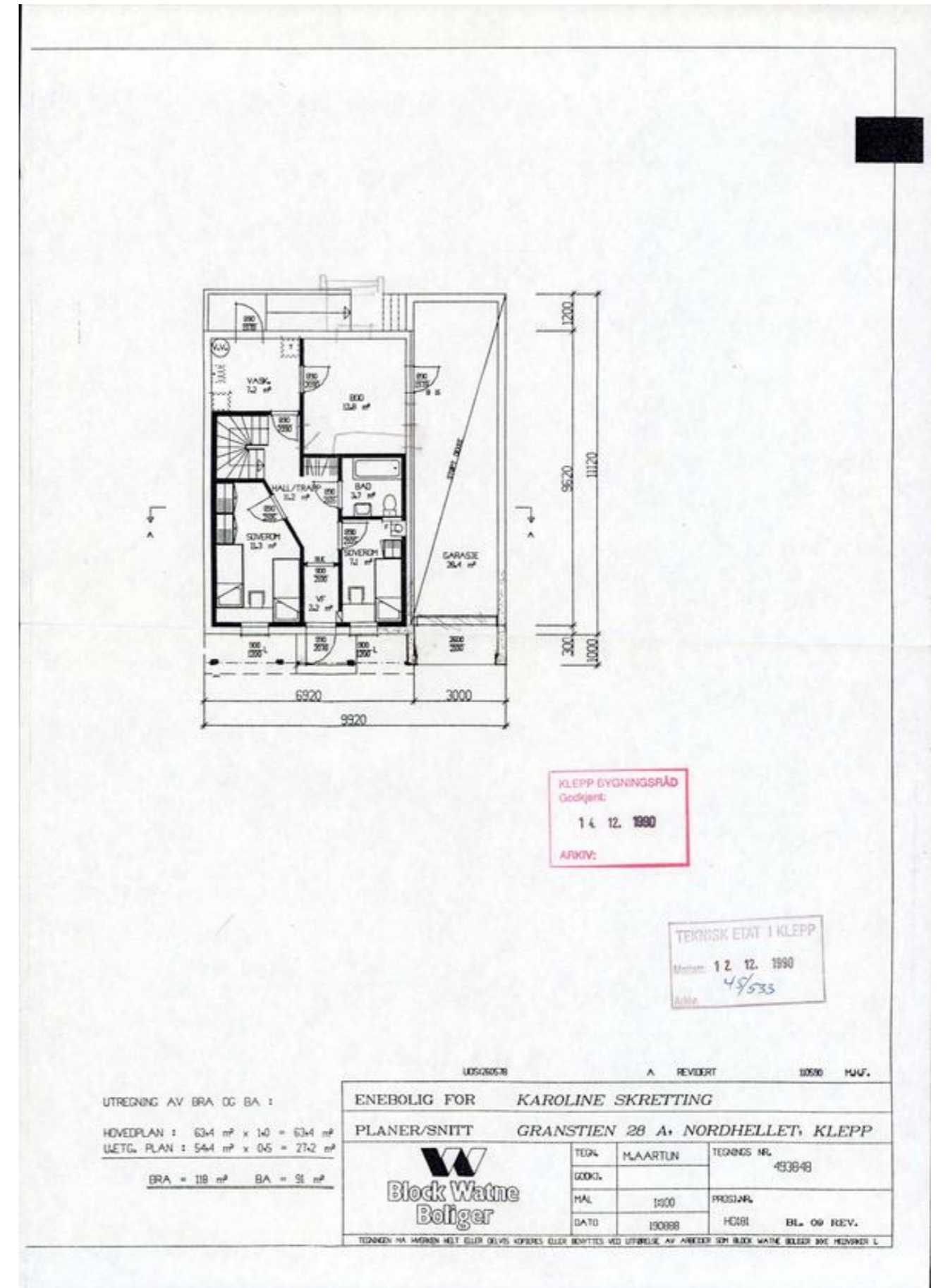
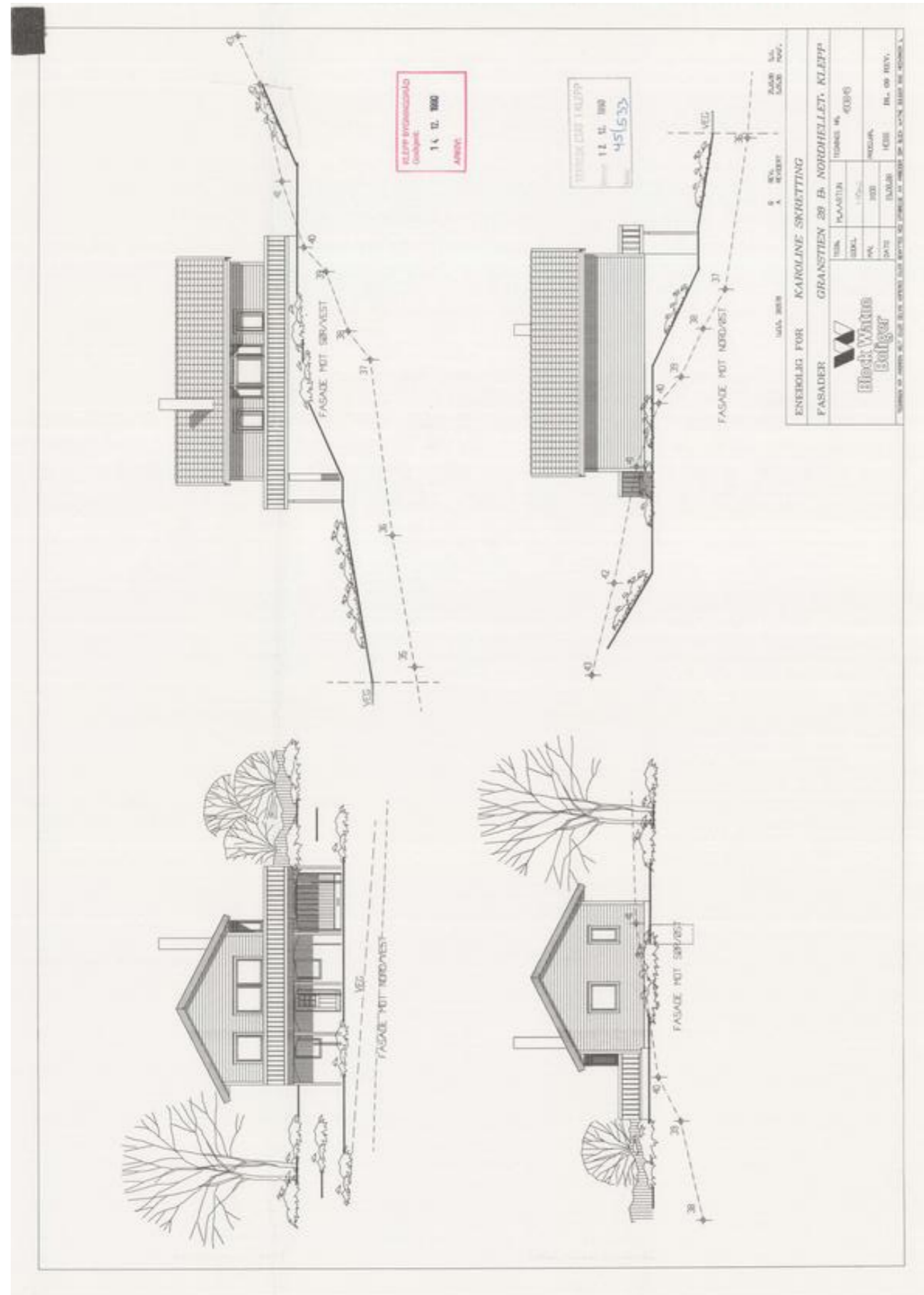
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

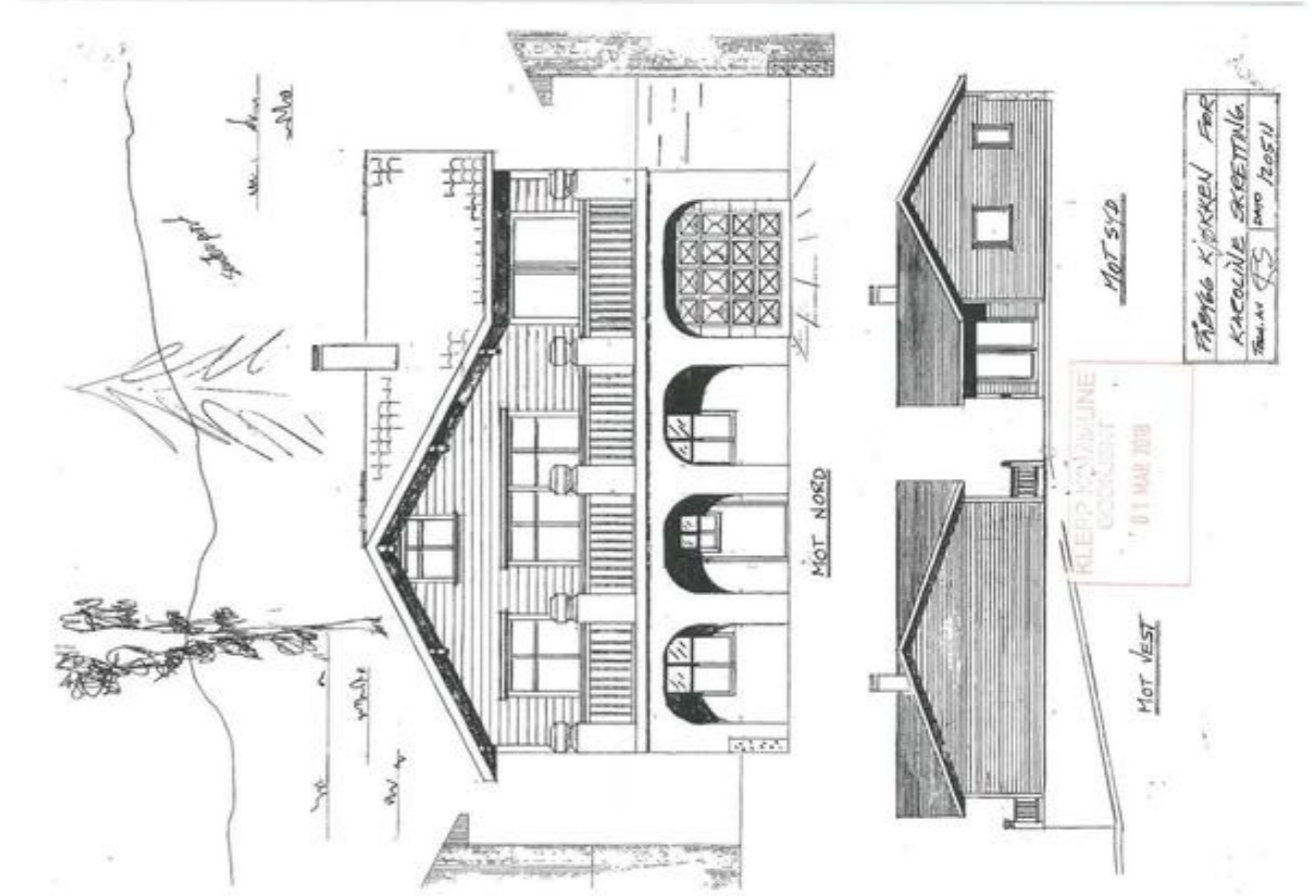
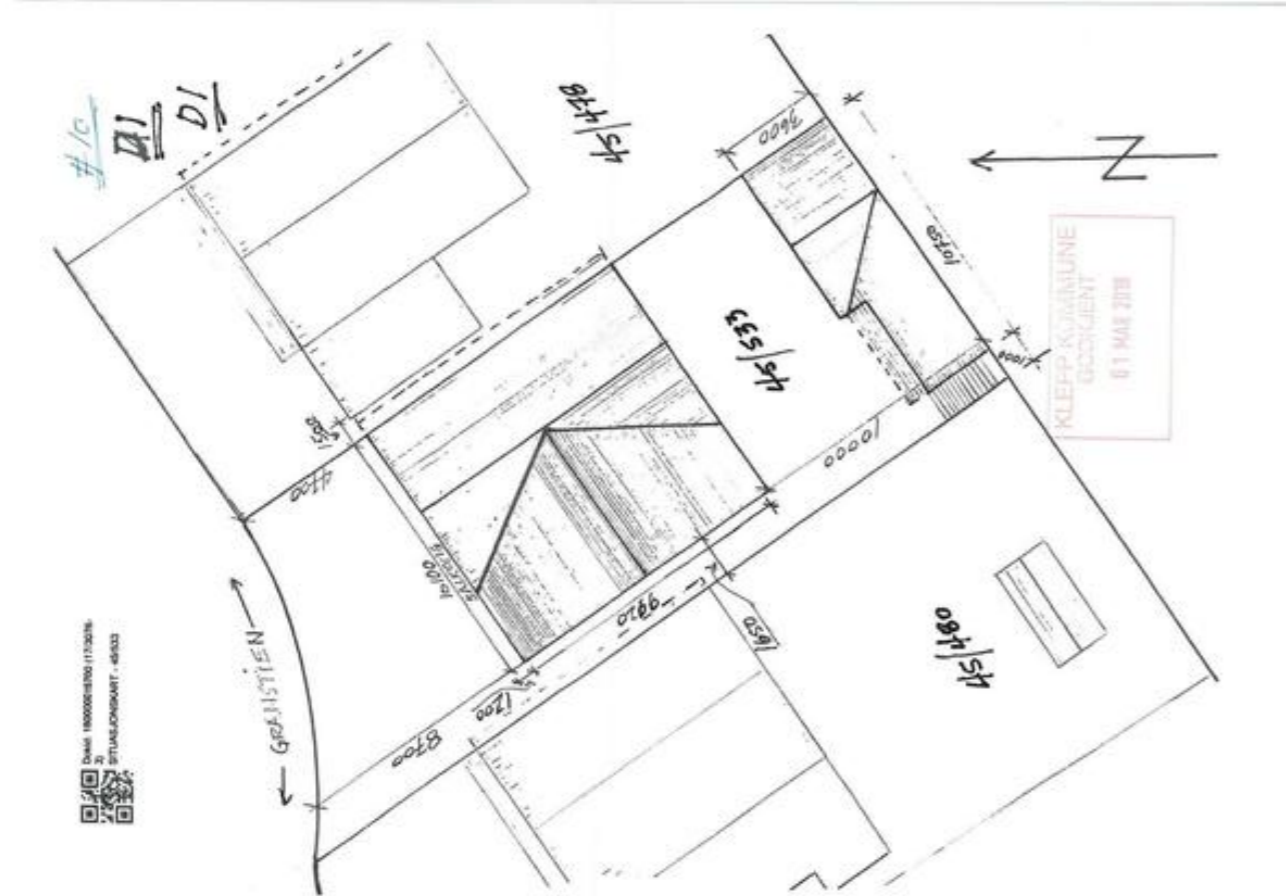
PERSONVERN

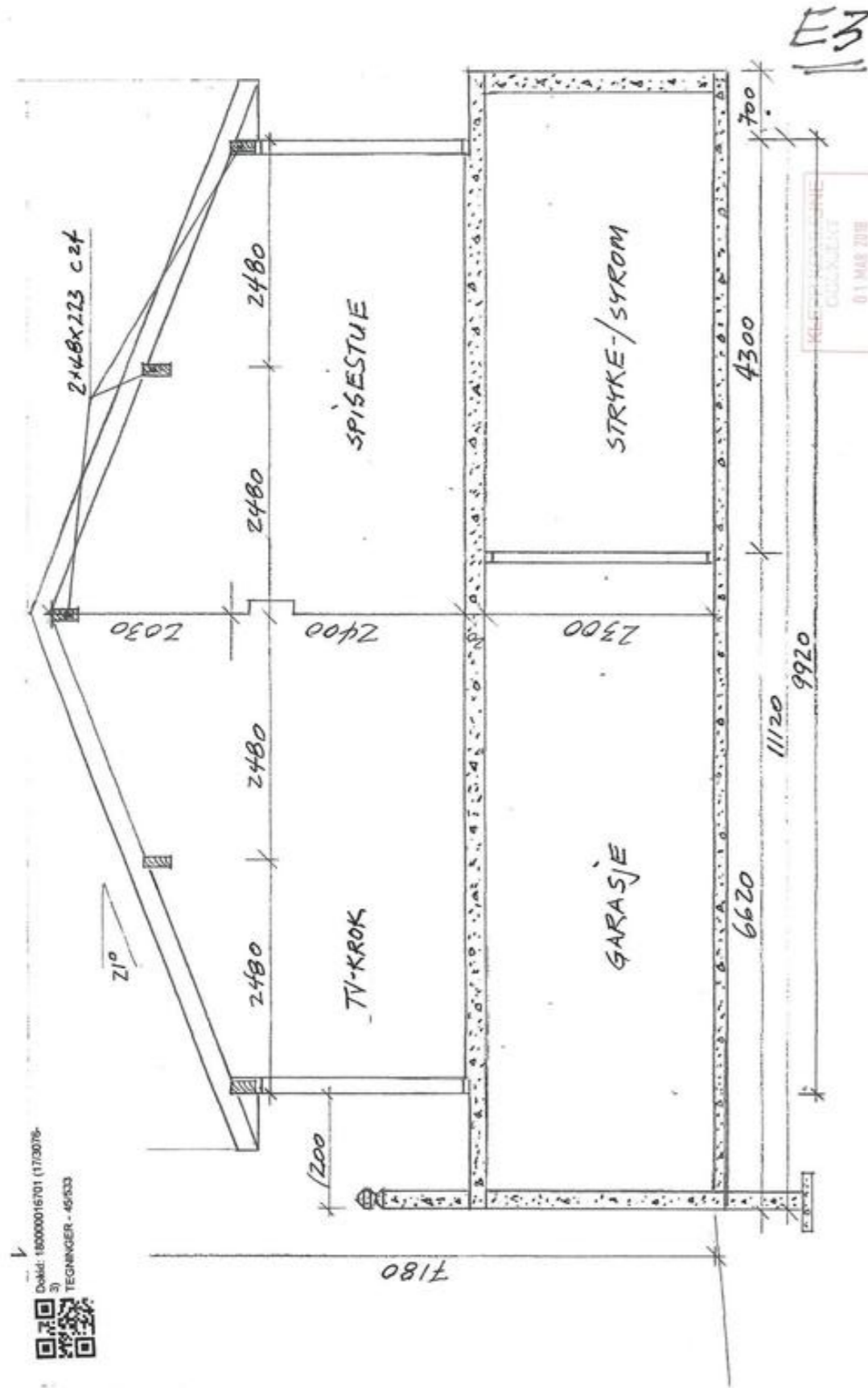
Oppdragsnr.: 13152-1255

Befaringsdato: 24.04.2026

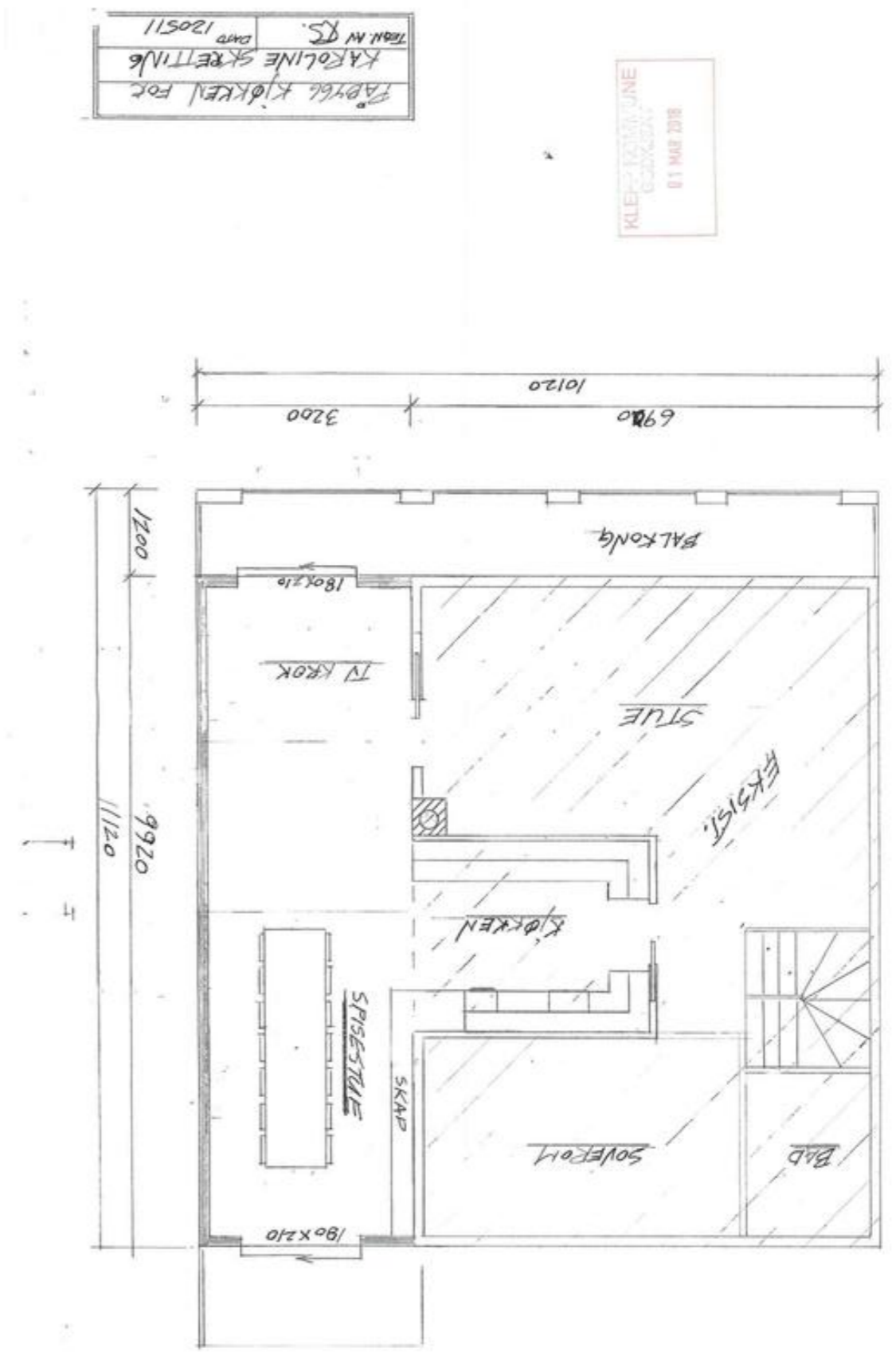
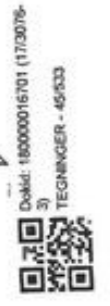
Side: 38 av 38

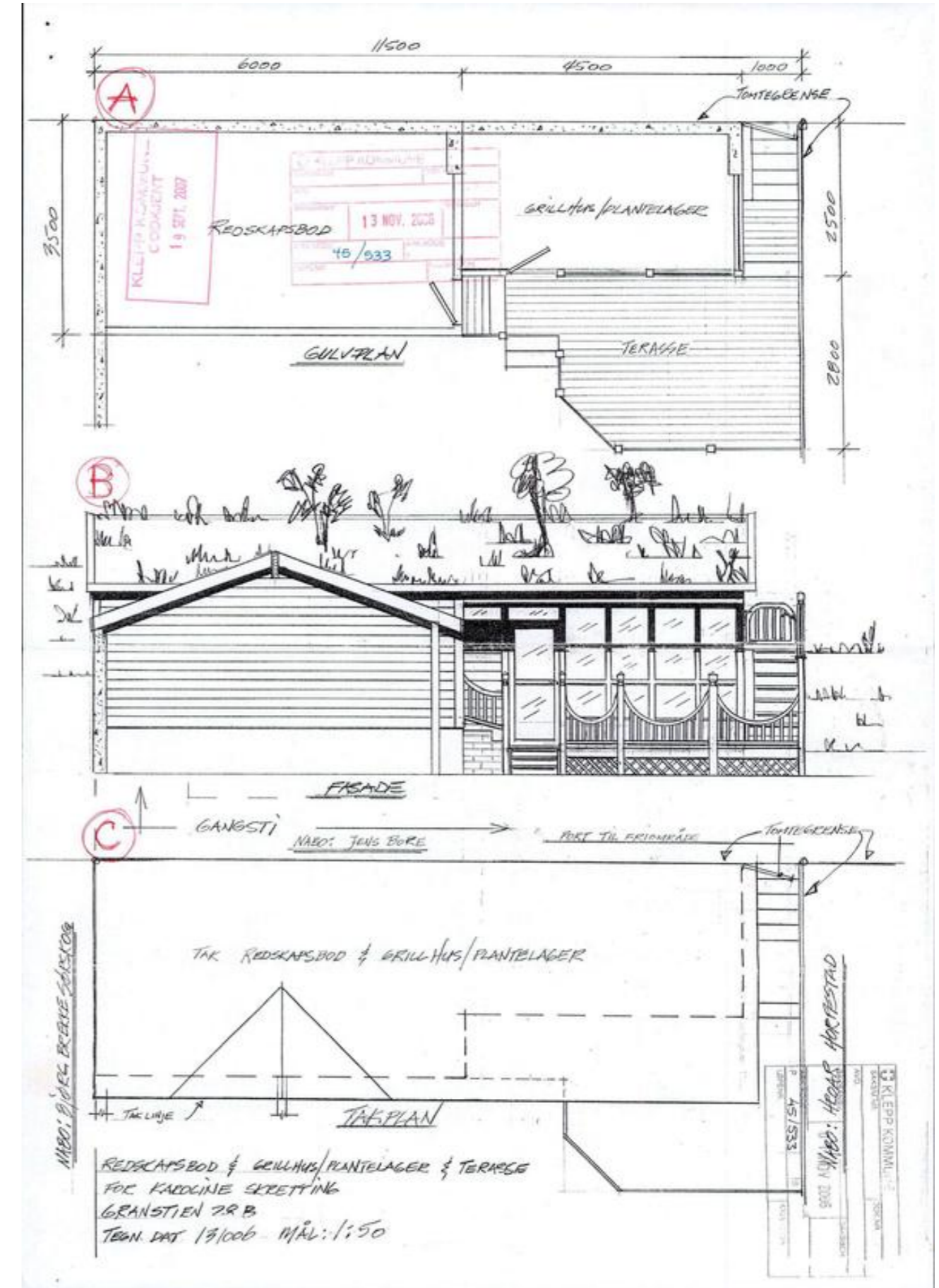
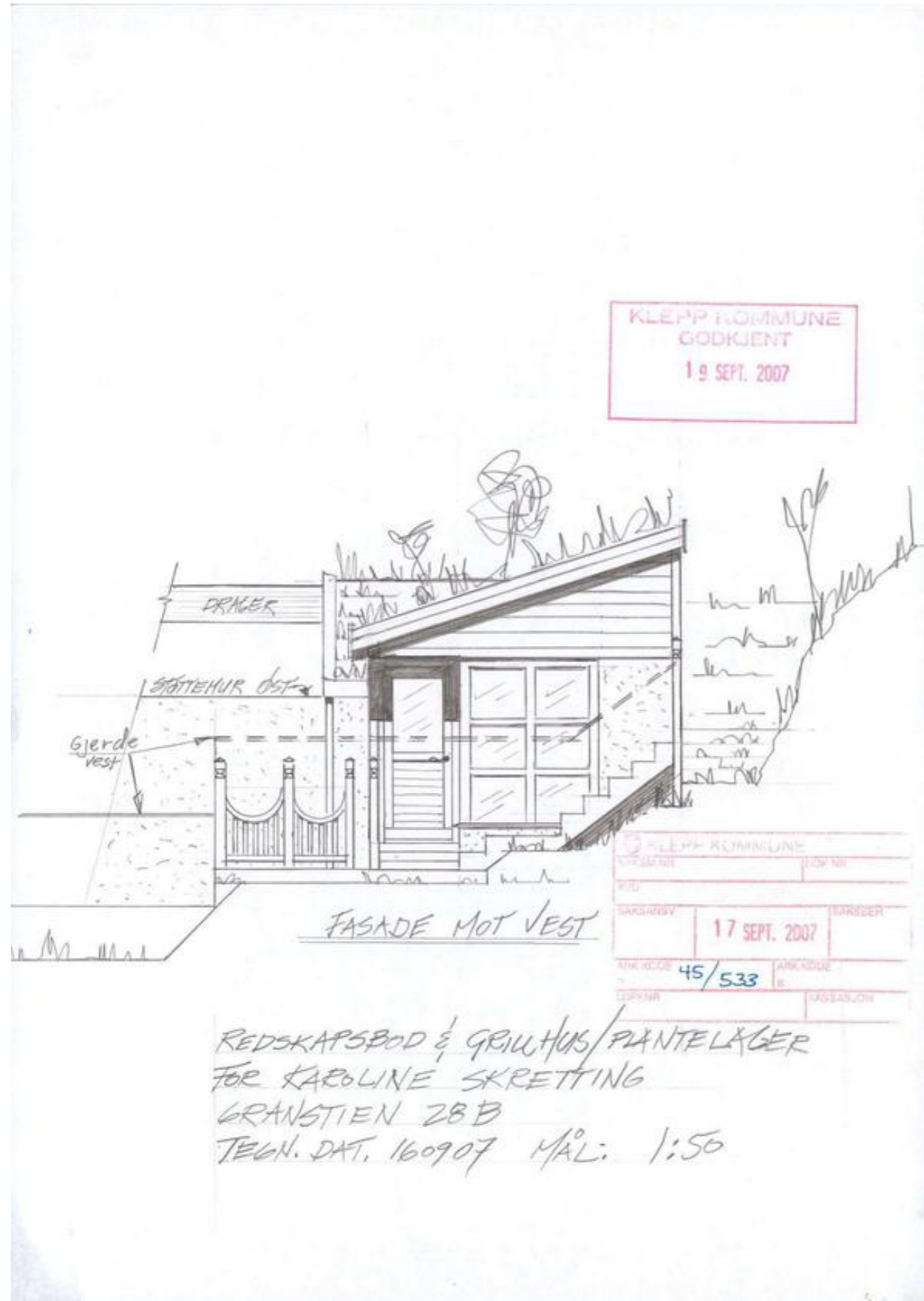






PÅBYGG KJØKKEN/SPISESTUE - KAROLINE SKRETTING





533

ENERGIDIG FOR
FLANSERISITT
GRANSTIEN 28B, NORDHOLLET, KLEPP

Block Watne Boliger A/S

UTREDNING AV BPA OG BA I
KROPPPLAN 1: 6344 m² + 105 m² = 6449 m²
TAKPLAN 1: 704 m² + 105 m² = 809 m²
BPA = 729 m² BA = 78 m²

UTREDNING AV BPA OG BA I
KROPPPLAN 1: 6344 m² + 105 m² = 6449 m²
TAKPLAN 1: 704 m² + 105 m² = 809 m²
BPA = 729 m² BA = 78 m²

Kommune: **Klepp**

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Arnsvedet (navn, adresse): **Block Watne Boliger A/S
Jernbanegt. 8
4060 BRYNE**

Byggere (navn, adresse): **Karoline Skretting
Granstien 28 B
4060 KLEPPE**

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Byggenavn/byggested	Linje	Blot	Festevnr.	Lekepnummer
Bore østre - Granstien 28 B	45	533		

Spesifikasjon

Søknadsdato:	Arbeidets art:	Byggets art:
22.05.90	Nybygg	Boligbygg m/garasje
Behandlingsvedtak:	Vedtak dato:	Saker:
Fullmakt	08.06.90	148/90

Beskjelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdigheist må begyres når nedenstående arbeid er utført:

- Montere klemlist i topp av grunnmursplast og fylle inntil mur.
- Ferdigstille rekkverk på terrasse.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): **01.01.92**

Underskrift

Sted:	Stempel/underskrift:
Kleppe	<i>Erling Aniksdal</i>
Dato:	
09.08.91	Erling Aniksdal avd. ing.

Kopi sendt til:

<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn:	Adresse:
	Terje Stokka	c/o Block Watne Boliger A/S
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn:	Adresse:
	Folkeregisteret	
	Regnskapskontoret	

N:banknett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 040



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	45	Bruksnr:	533	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Granstien 28 B			Seljar:	Rune og Karoline Skretting		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

Privat vatn og avløp

Godkjent utseppsløyve Type anlegg:

Ikkje godkjent utseppsløyve

Septiktank Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Brønn

Nedgravd oljetank Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 12 493,45. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall 15. april er på kr 6 597,25. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 5 896,20.

Vassavgift etter målar: Ja: Nei:

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 582

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

Side 1 av 1





Tegnforklaring

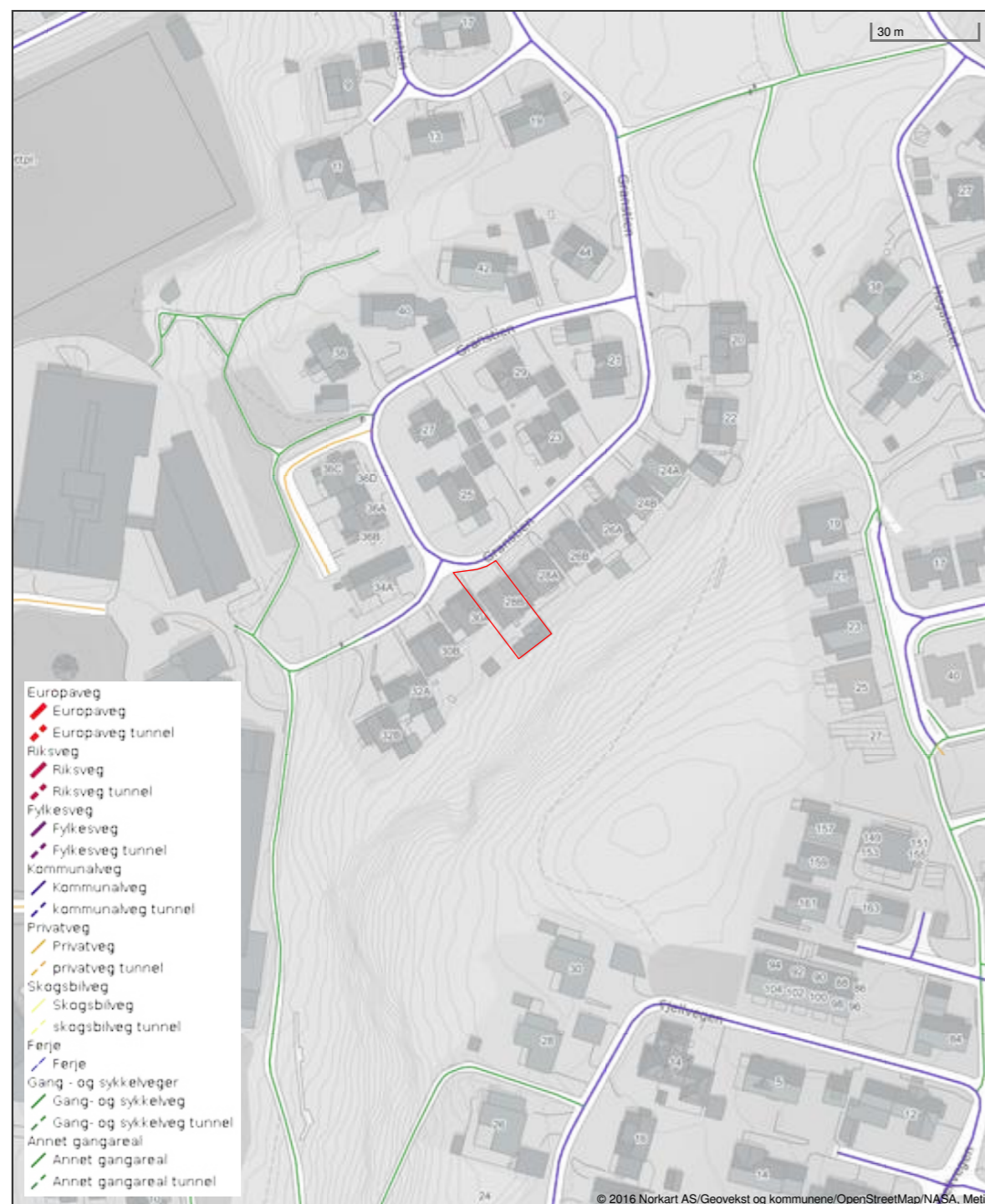
- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 45/533//



ambita



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.

Matrikelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikelenhets:	Gårdsnr 45, Bruksnr 533	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:	Granstien 28 B, gatenr 2655 4351 Kleppe	Grunnkrets:	103 Verdalen vest
		Valgkrets:	1 Klepp
		Kirkesogn:	6030803 Bore
		Tettsted:	4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger			
Matrikel:			
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja
Bruksnavn:	Granstien 28 B	Matrikelført:	Ja
Etableringsdato:	19.04.1989	Har festegrunn:	Nei
Areal:	325,9 kvm	Skyld:	Nei
Arealkilde:	Beregnet Areal	Reg.landbruksreg.:	Nei
Arealmerknad:		Antall teiger:	1
		Seksjonert:	Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikelen. 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 Matrikelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikelen:
Ingen klage registrert på matrikelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.04.2013	Avgiver	1120/45/3	-49 623,8
	Matrikkelført:	18.04.2013	Berørt	1120/3/52	0,0
			Berørt	1120/3/101	0,0
			Berørt	1120/45/153	0,0
			Berørt	1120/45/184	0,0
			Berørt	1120/45/185	0,0
			Berørt	1120/45/186	0,0
			Berørt	1120/45/187	0,0
			Berørt	1120/45/188	0,0
			Berørt	1120/45/234	0,0
			Berørt	1120/45/274	0,0
			Berørt	1120/45/439	0,0
			Berørt	1120/45/472	0,0
			Berørt	1120/45/474	0,0
			Berørt	1120/45/476	0,0
			Berørt	1120/45/478	0,0
			Berørt	1120/45/480	0,0
			Berørt	1120/45/481	0,0
			Berørt	1120/45/514	0,0
			Berørt	1120/45/515	0,0
			Berørt	1120/45/516	0,0
			Berørt	1120/45/517	0,0
			Berørt	1120/45/518	0,0
			Berørt	1120/45/531	0,0
			Berørt	1120/45/532	0,0
			Berørt	1120/45/533	0,0
			Berørt	1120/45/534	0,0
			Berørt	1120/45/535	0,0
			Berørt	1120/45/574	0,0
			Mottaker	1120/45/599	49 623,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.04.1989	Avgiver	1120/45/478	-2,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/45/533	2,0
Planlagt fradeling	Forretning:	19.04.1989	Avgiver	1120/45/478	-324,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/45/533	324,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Enebolig						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Granstien 28 B	Bolig	150,0	Kjøkken	4	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.06.1990	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	29.11.1990	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.08.1991	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	13123624			Antall etasjer:	2	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
U01			87,0		87,0	
H01	1		63,0		63,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygningsendring: Enebolig – Påbygg						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.03.2018	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	30,0	Igangset.till.:		
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:	1	
Bygningsnr / løpenr:	13123624 / 1			Antall etasjer:		
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01			30,0		30,0	
Kontaktpersoner:						
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.				
Tiltakshaver	Skretting Karoline	170947				
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)						
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:	09.12.1981	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.12.1981	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.12.1981	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	171726700			Antall etasjer:		

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 533 i 1120 KLEPP kommune

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 533 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

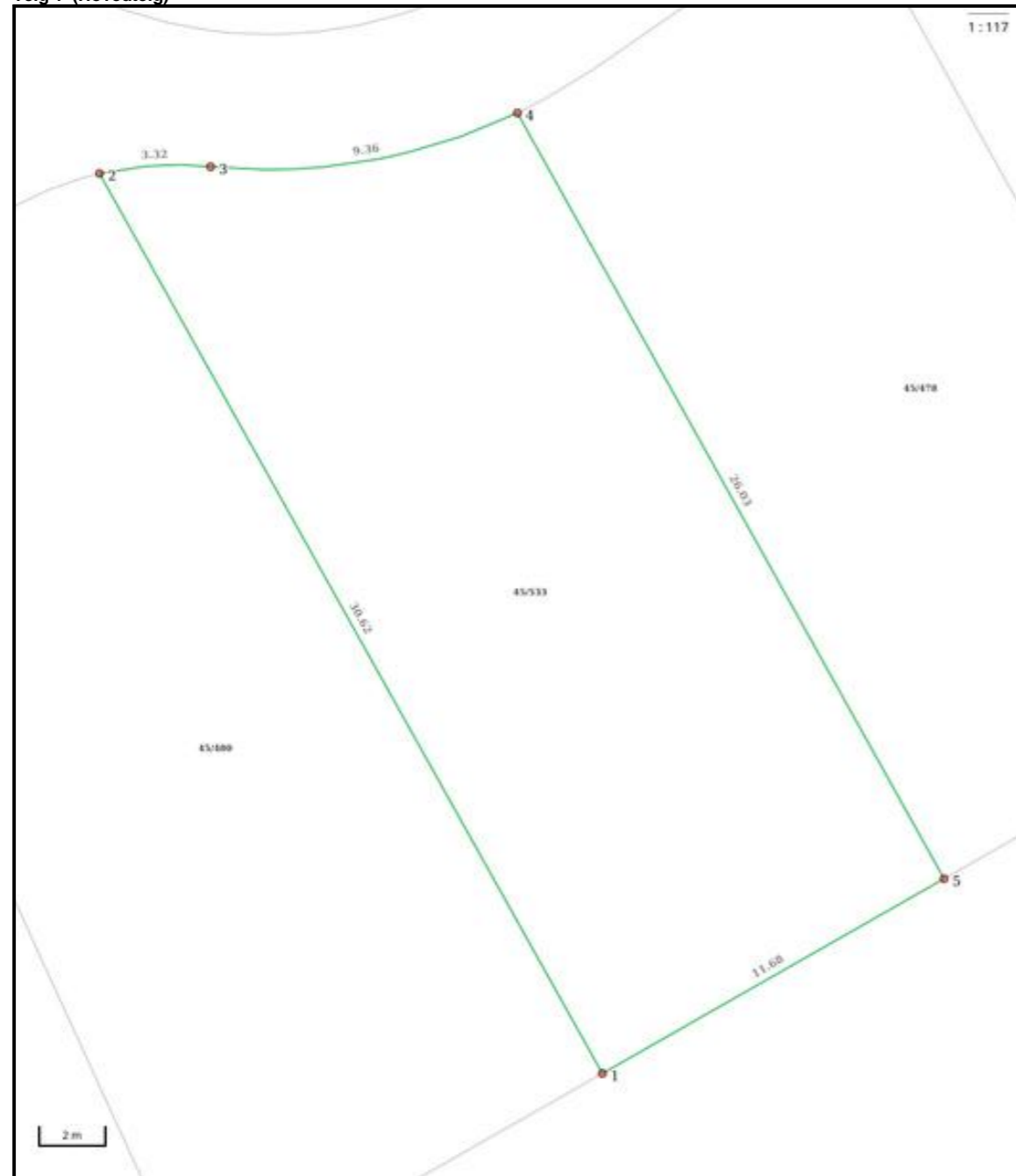
- Fektiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 533 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
<small>se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.04.2026 13:45 – Sist oppdatert 15.04.2026 13:45
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 533 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 325,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 539,68	303 831,05	30,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 564,96	303 813,78	3,32m	Terrengmålt	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 565,46	303 817,05	9,36m	Terrengmålt	13	-17,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 521 567,86	303 825,98	26,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 521 546,35	303 840,64	11,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) 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 15.04.2026 13:45 – Sist oppdatert 15.04.2026 13:45
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 7 av 7



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	533	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Granstien 28B, 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.

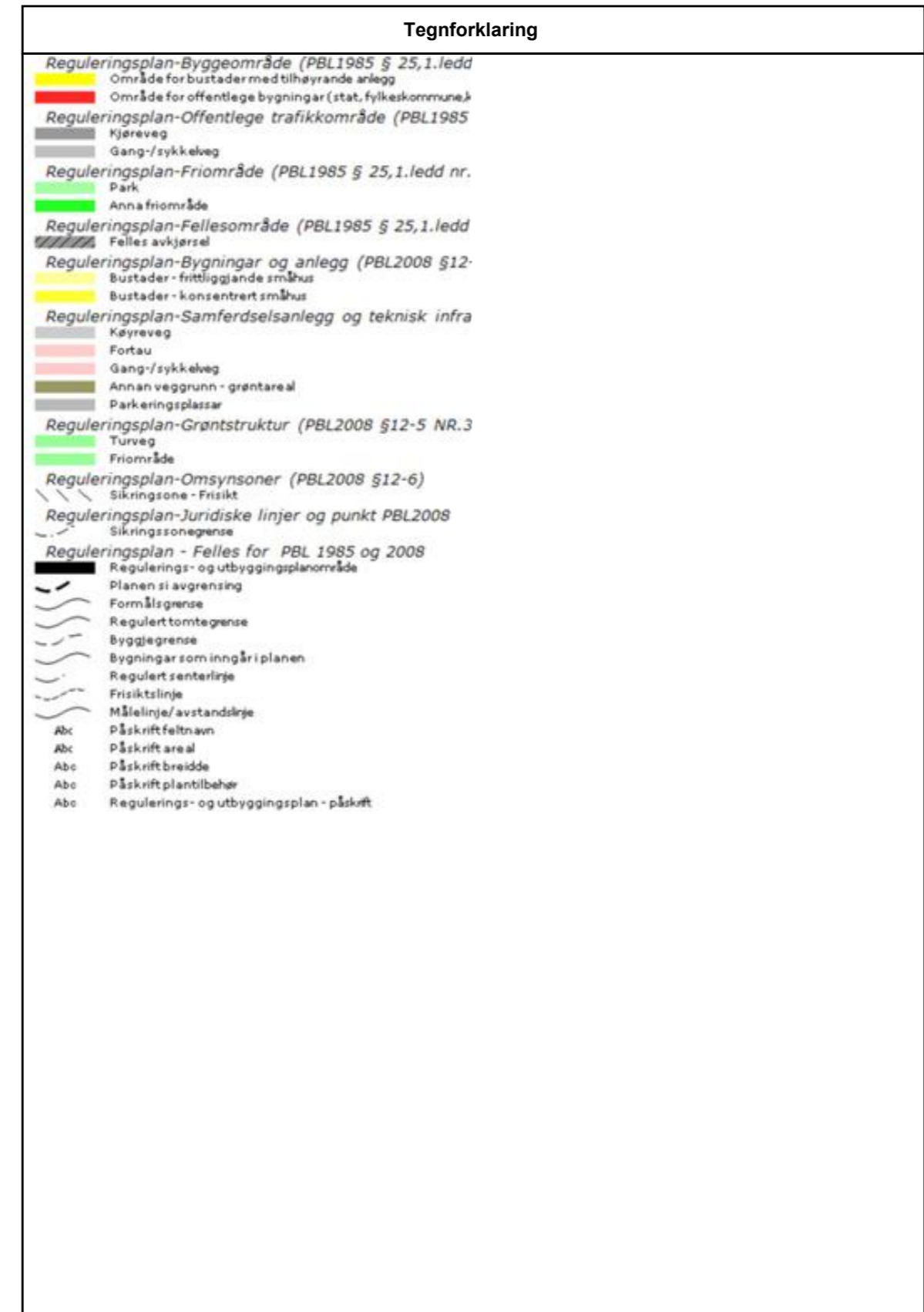
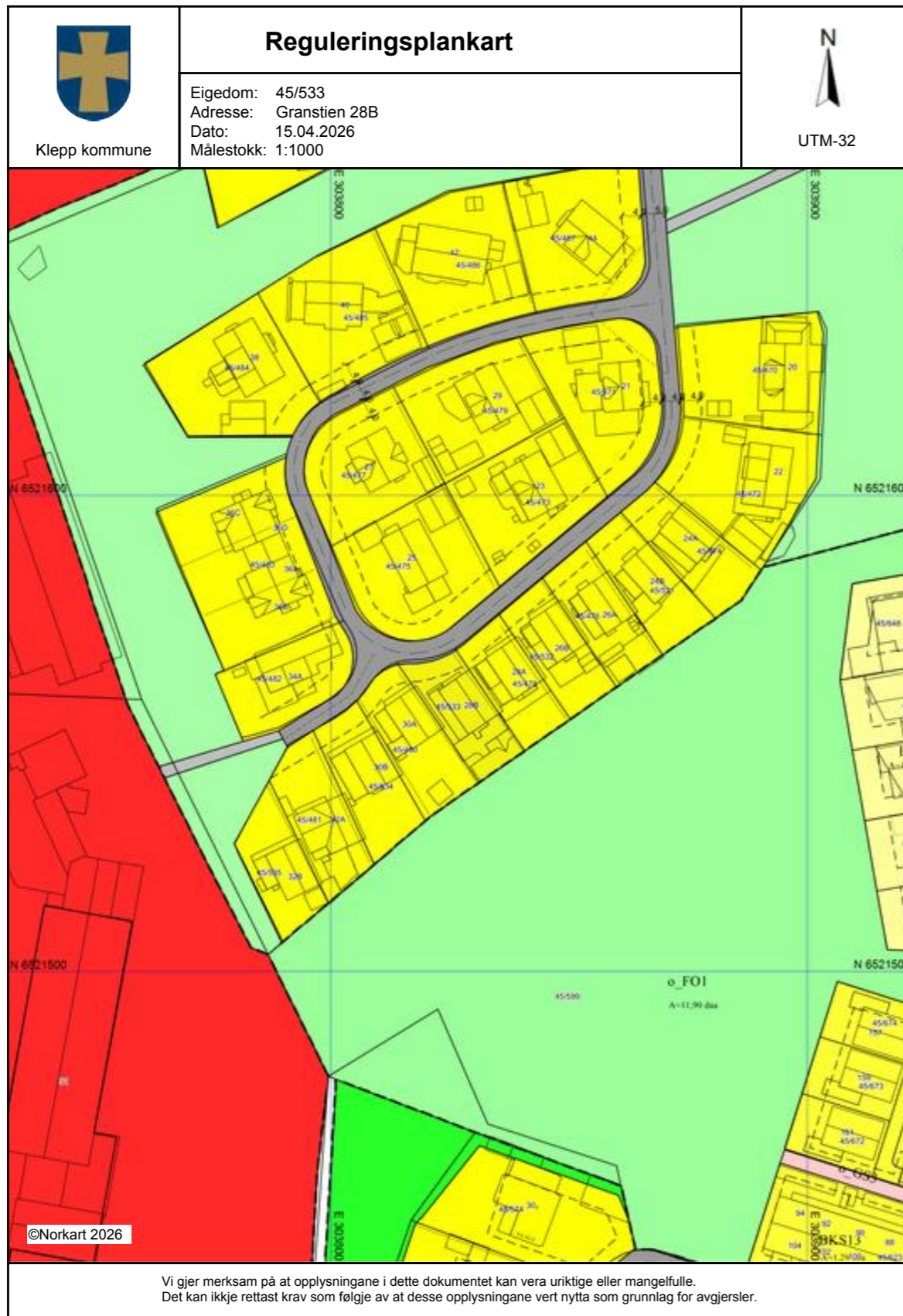
Id	2022001						
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	27.03.2023						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>KPAngittHensyn</td> <td>Bevaring naturmiljø</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H560_1</td> </tr> </table>	Delareal	2 m ²	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	KPHensynsonenavn	H560_1
Delareal	2 m ²						
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø						
KPHensynsonenavn	H560_1						
	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>326 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	326 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende		
Delareal	326 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2160
-----------	------

Navn	Nordhellet								
Plantype	Eldre reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	27.04.1987								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/175/2_16.pdf								
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>318 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>7 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	Delareal	318 m ²	Formål	Boliger	Delareal	7 m ²	Formål	Kjørevei
Delareal	318 m ²								
Formål	Boliger								
Delareal	7 m ²								
Formål	Kjørevei								



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 frisikttrekanter 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 familieeilighet 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

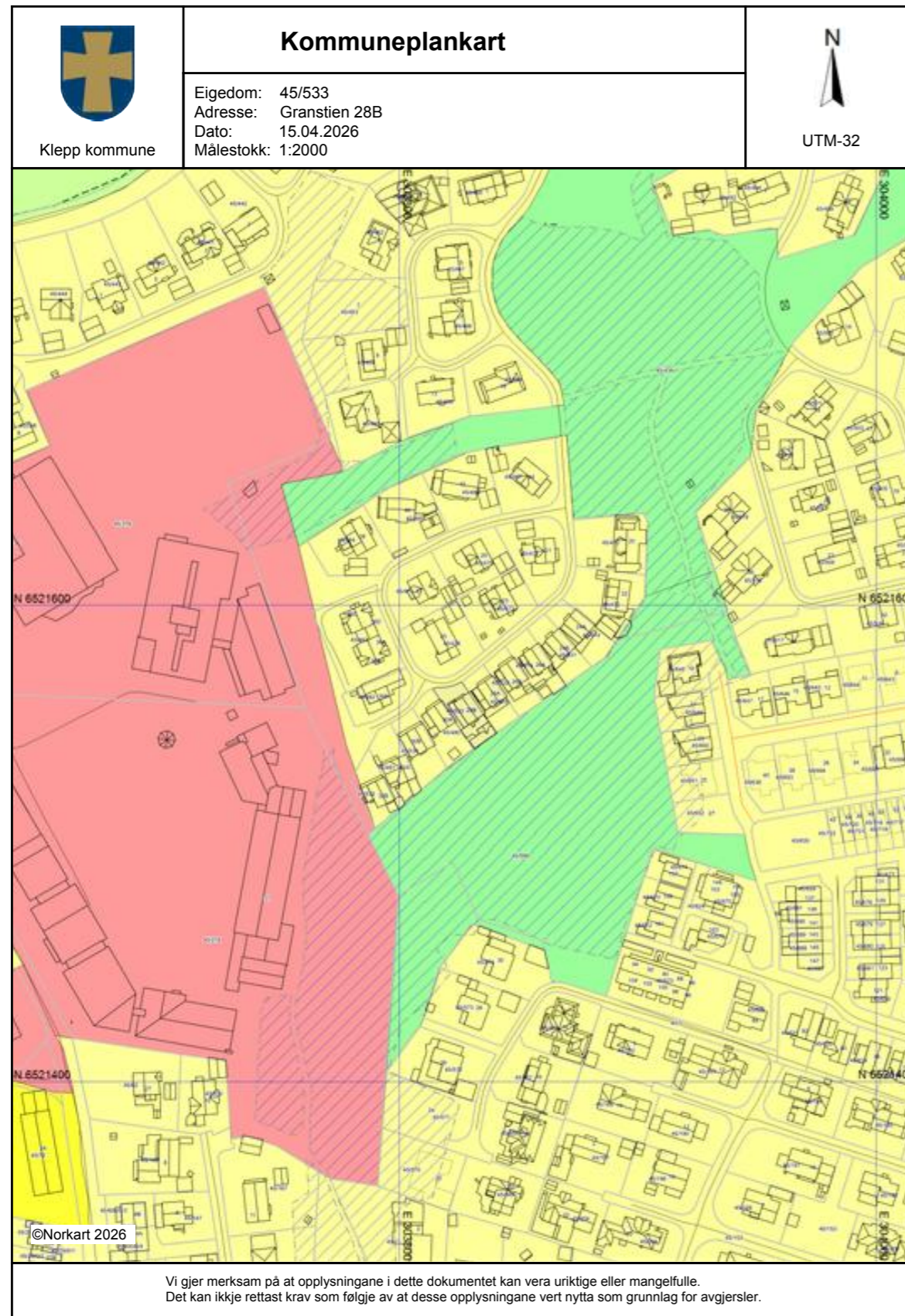
Garasjer kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m². På hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være oversiktlig og mest mulig trafikk-sikker. Mellom garasje og veg skal det være oppstillingsplass for bil.

§ 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.





REGISTRERT

R.2.88 29 NOV. 1990 NORDHELLET
SOREN RIVEREN eneboligtomter
I JÆREN Klepp kommune
Dagboknr.: 10092

S K J Ø T E


Jens Bore, Personnr. 230547 [REDACTED]
Ester Bore, Personnr. 190851 [REDACTED]

skjøter og overdrar herved tomt nr. 28B... i vei nr. 5... gitt
g.nr. 45.. b.nr. 533.. på boligområdet Nordhellet i Klepp
kommune, til

Navn Karoline Skretting personnr. 170947 [REDACTED].
.....

Adresse Sele 4063 Vøll

for en skjøtesum stor kr. 30.000,-.....



Doknr: 10092 Tinglyst: 29.11.1990 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For øvrig gjelder følgende vilkår:

- Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger, samt veigrofter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.
Det aksepteres at det legges gatekantstein i henhold til tekniske planer av 26.06.88, med evt. senere endringer, og at kantstein ikke fjernes uten at kommunens tekniske etat har gitt sitt samtykke.
- Eieren er videre gjort kjent med og aksepterer at fellesareal og anlegg som ikke blir overtatt til kommunalt vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av brukerne av anleggene i fellesskap.
- Eieren aksepterer at kommunen eller andre, i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snorydding etc., har rett til adkomst over fellesareal så vel som privat grunn. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner.

Eieren aksepterer videre at ferdsel med landbruksmaskiner finner sted på driftsveien i boligområdets friareal og at det påhviler ham gjerdeplikt mot landbruks- og offentlige områder.



4. Andre bestemmelser:
Eiendommen skal bebygges med bolig levert fra Block Watne Boliger A/S.

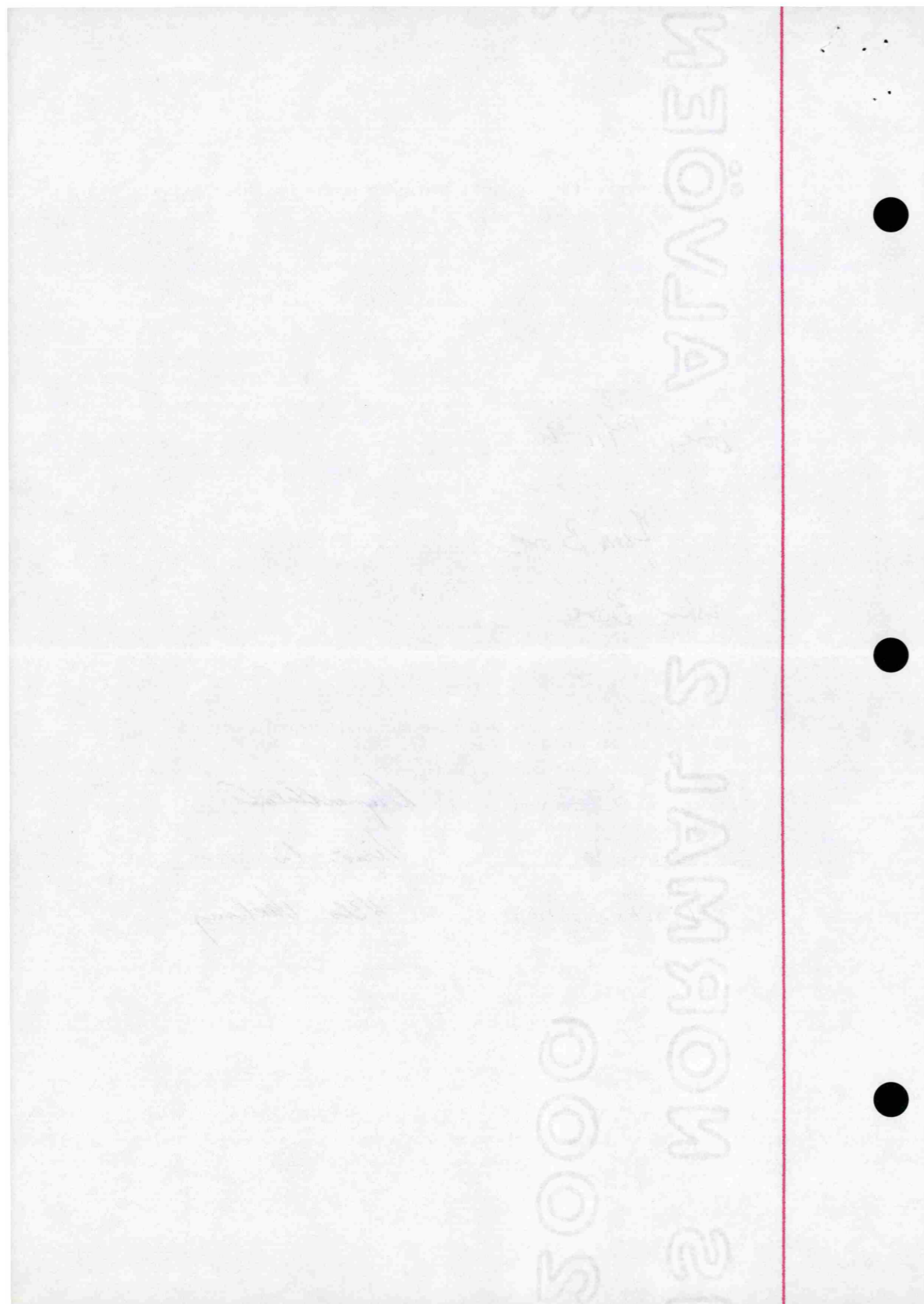
Bore, 12/11-90
.....
sted og dato

Jens Bore
Jens Bore

Ester Bore
Ester Bore

Det bekreftes at Jens og Ester Bore har undertegnet i mitt/vårt nærvær og at de begge er over 18 år.

ANNRITA FINNE Regnar Håland
SKOGSVN. 10 Viper. 13
H344 KVERNALAND 4/300 Væring



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

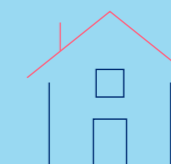
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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:

Granstien 28B, 4351 KLEPPE. Gnr. 45, bnr. 533, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260031
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 viderefordret 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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Ann Helen Lauvskar
Ommundsen**

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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