

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig med fire soverom

Attraktiv beliggenhet i etablert
boligfelt på Klepp Stasjon.

KOLLEHOLEN 24





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 STASJON

Innholdsrik enebolig med 4 soverom og garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kolleholen 24, 4353 KLEPP
STASJON

Gnr./Bnr.: Gnr. 10, bnr. 338, i Klepp
kommune

Prisantydning: 6.790.000,-

Omkostninger: 188.740,-

Totalpris: 6.978.740,-

Kommunale avgifter: 11.588,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

BRA: 230 m²

BRA-i: 184 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på egen tomt.

Tomt: 644.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

Rom/soverom: 7/4

Etasje: 2

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	128		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



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

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

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er 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.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

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

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi gleder oss til å møte deg!



KLEPP STASJON

Kommune: Klepp / Område: Klepp Stasjon

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

Kolleholen 24 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Klepp Stasjon i Klepp kommune. Boligen ligger i et etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk og kort avstand til de fleste daglige servicetilbud.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til Klepp Stasjon sentrum med dagligvarebutikker, togstasjon, treningscenter, spisesteder og øvrige servicefunksjoner. Jærbanen gir gode pendlermuligheter til både Sandnes, Stavanger og Egersund.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehager og skoler i nærområdet. Området har også et aktivt idretts- og fritidsmiljø med blant annet fotballanlegg, idrettshall, lekeplasser og flotte turmuligheter. Friluftsområder, gangstier og grønne rekreasjonsområder bidrar til gode oppvekst- og bomiljøkvaliteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Andastien Linje 59	9 min 0.8 km
Klepp stasjon Linje L5	12 min 1.1 km
Stavanger Sola	26 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 24.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Klepp St Post i butikk	8 min 0.7 km
Coop Extra Express Øksnevad PostNord, søndagsåpent	5 min 2.3 km

VARER/TJENESTER

Europpris Øksnevad	5 min
Klepp apotek	6 min

SPORT

Engelsvoll - Ballbinge Ballspill	2 min 0.2 km
Tjønnevegen ballløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Jæren SportMed	7 min
MOVA Klepp	8 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Boligen har en sentral, men samtidig rolig beliggenhet som kombinerer nærhet til hverdagens nødvendigheter med et trygt og hyggelig nærmiljø. Dette gjør eiendommen godt egnet for både barnefamilier, par og pendlere.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



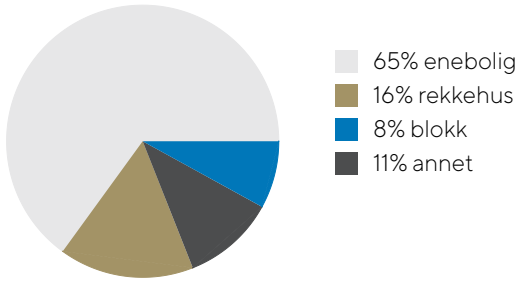
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



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



BOLIGMASSE



SKOLER

Engelsvoll skule (1-7 kl.) 155 elever, 9 klasser	4 min 0.4 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	6 min 3.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 3.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 7.4 km

BARNEHAGER

Engelsvoll barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Lyngmarka barnehage (0-5 år) 92 barn	6 min 3.2 km
Storhaug barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 3.3 km



VELKOMMEN TIL KOLLEHOLEN 24

Vi starter utendørs – boligen har et veldig fint uteområde.
Sjelden stor og skjermet terrasse.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomtestørrelse

644 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig som er oppført med ringmur i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med isolerglass.

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

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

TG3

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking

Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Konsekvens/tiltak: Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak. Økt alder gir høyere risiko for utettheter. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

TEKNISK GJENNOMGANG

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







tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes over terreng, uten videre bortledning av overvann. Det registreres riss/sprekk i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull bortledning av vann kan medføre økt fuktbelastning mot bygningen. Tiltak anbefales for å lede takvann bort i egnede rør. På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Takkonstruksjon/Loft

Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak: Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm). Det registreres stedvis rust på spiker i kledning. Det registreres stedvis begrenset lufting i bunn av kledningen. Utførelse i nedkant reduserer åpningen for lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid. Rustne spikre kan over tid gi redusert innfesting og misfarging på kledningen. Anbefaler utskiftning av rustne spikre ved behov og jevnlig vedlikehold av kledningen. Redusert lufting bak kledning kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørring av konstruksjonen. Det anbefales å sikre tilstrekkelig luftespalte i nedkant for å bedre ventilasjonen bak kledningen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er påvist en glassrute i 2. etg som er sprukket. Det registreres værslitasje på vinduer med krakelering i overflater og avskalling.

Konsekvens/tiltak: Punkterte eller sprukne glassruter gir



redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap. Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialet.

Ytterdører

Det registreres overflateslitasje på terrassedør og ytterdør. Ytterdøren har delaminering i nedre del, og området er tidligere forsøkt utbedret med skruer. Konsekvens/tiltak: Det anbefales vedlikehold av dørene og nærmere kontroll av det delaminerte området på ytterdøren. Videre delaminering og slitasje kan medføre økt fuktopptak og redusert levetid.

1. Etasje - Bad - Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100). Det er påvist sprekker i fliser. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre/skifte skadede fliser. Sprekker kan utvikle seg videre og medføre redusert levetid, og økt risiko for fukt gjennomtrengning.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget systerne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100). Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet.

1. Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det registreres svelling og slitasje på deler av innredningen på vaskerommet. Konsekvens/tiltak: Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov.

1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig

avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluk må etableres både for inspeksjon og rengjøring.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget systerne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder. Konsekvens/tiltak: Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Innvendige vannledninger

Hovedstoppekran er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Manglende merking kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å sørge for at hovedstoppekransen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det registreres en ventilasjonskanal i knevegg som ligger løs og ikke er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Ventilasjonen på vaskerommet var ikke fungerende på befaringsdagen. Det kan ikke utelukkes at forholdene har sammenheng. Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget for å avklare kanalens funksjon og årsaken til manglende ventilasjon på vaskerommet. Eventuelle feil eller manglende tilkoblinger må utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)



Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Varmtvannsbereder/tank

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

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

Konsekvens/tiltak: Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil.

Det anbefales å etablere fast tilkobling.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert snøfangere på tak. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det foreligger kontrollrapport med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales montering av håndløper for å redusere risiko for fall og personskade. Registrerte avvik i kontrollrapporten anbefales utbedret av relevant fagkyndig. Dokumentasjon på utførte tiltak bør foreligge etter utbedring.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent

med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

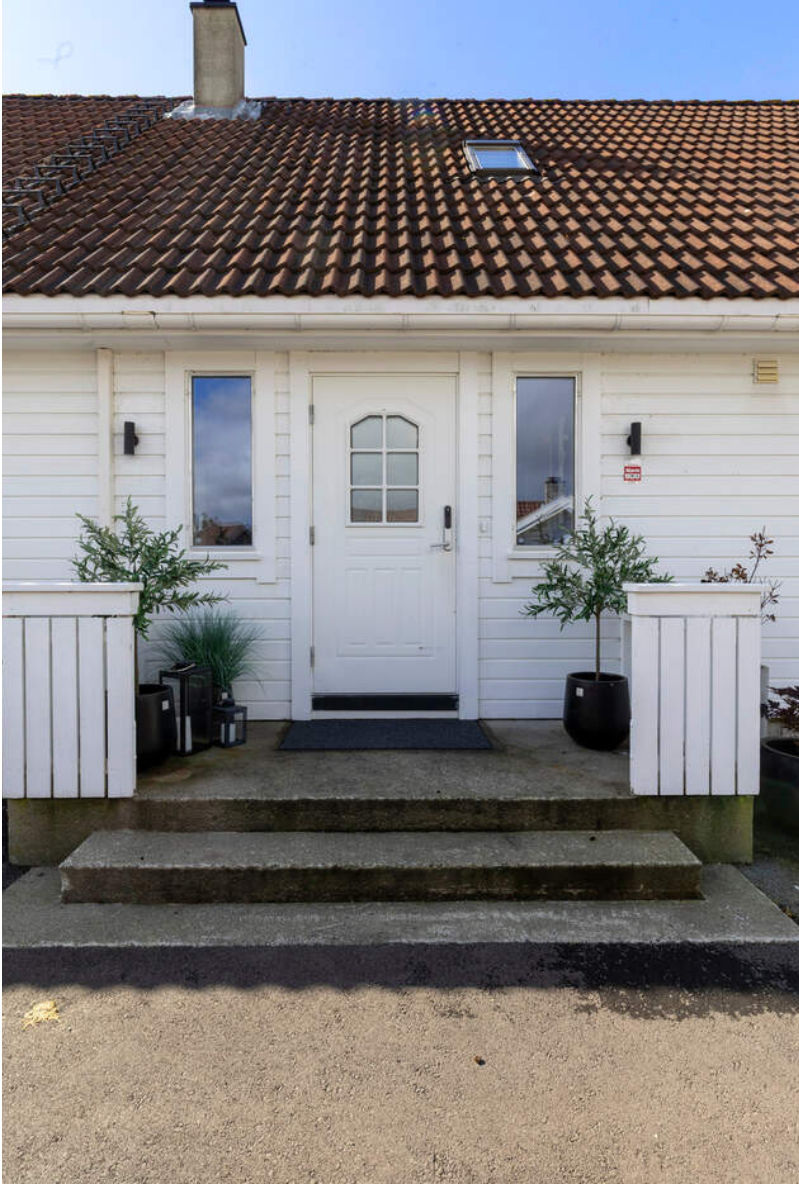
Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 21. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i august 2024 og har bodd i boligen siden overtakelse. Boligen selges med boligselgerforsikring. Det er ikke opplyst om kjente feil eller skader knyttet til våtrom, tak, fasader, elektrisk anlegg, røranlegg, setningsskader, skadedyr, mugg eller råte. Følgende arbeider er opplyst utført: Toalett i 1. etasje ble byttet i 2026 av Sola Rør. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Det var tidligere utfordringer med vannbåren varme som ikke fungerte etter hensikten. I 2025 ble styreenhet og oppvarmingsenhet byttet av Sola Rør. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med terrasse, hage og gode uteområder. Nåværende eier har oppgradert eiendommen ved å utvide de asfalterte arealene rundt boligen. Dette har gitt et romsligere gårdsrom med plass til flere biler, samt et mer anvendelig uteområde på baksiden av huset. Den store terrassen har gode solforhold, og gapahuken bidrar til flere oppholdssoner i uteområdet.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- 1. Etasje: Entré, bad, vaskerom, soverom, stue/kjøkken, stue, overbygd uteplass.
- 2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad.

Utvendig bod og dobbel garasje.

Areal

Enebolig
Bruksareal:
1. etasjeBRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm

2. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 122 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 46 kvm
Total BRA: 46 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

Kort om boligen:

- Velholdt enebolig over to etasjer.
- 4 soverom, 2 bad og 2 stuer.
- Vannbåren varme i store deler av boligen.
- Stort kjøkken med kjøkkenøy.
- Hovedsoverom med walk-in løsning.
- Sjelden stor terrasse med gode solforhold.
- Koselig, lunt og kjekke uteområder.
- Garasje med lagringsmuligheter.
- God plass til parkering på egen tomt.
- Familievennlig beliggenhet nær skole, barnehage og togstasjon.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje.
Vannbåren gulvvarme på bad i 2. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe installert.O

Info energiklasse



INNGANGSPARTI

Gangen har fin løsning for yttertøy med garerobeskap.







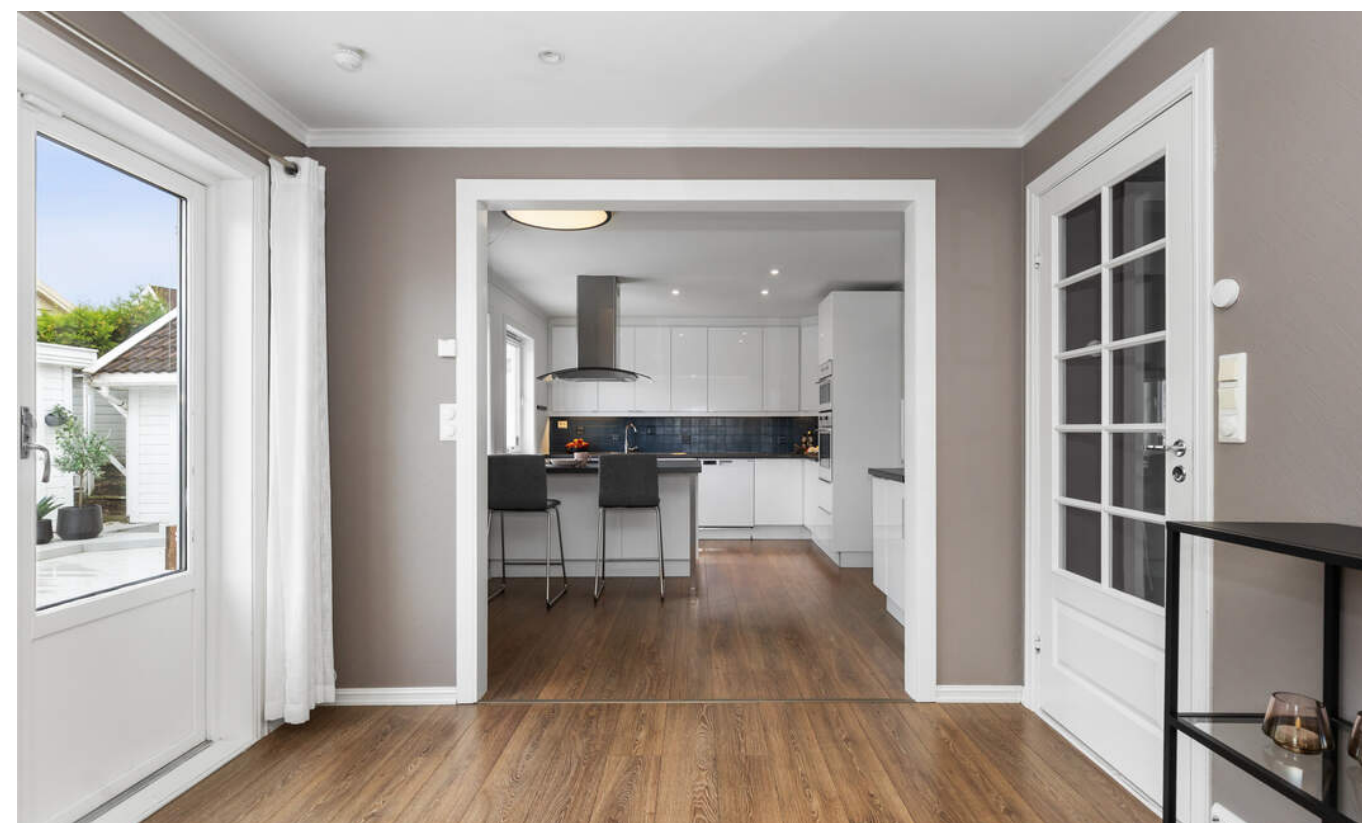
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom 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

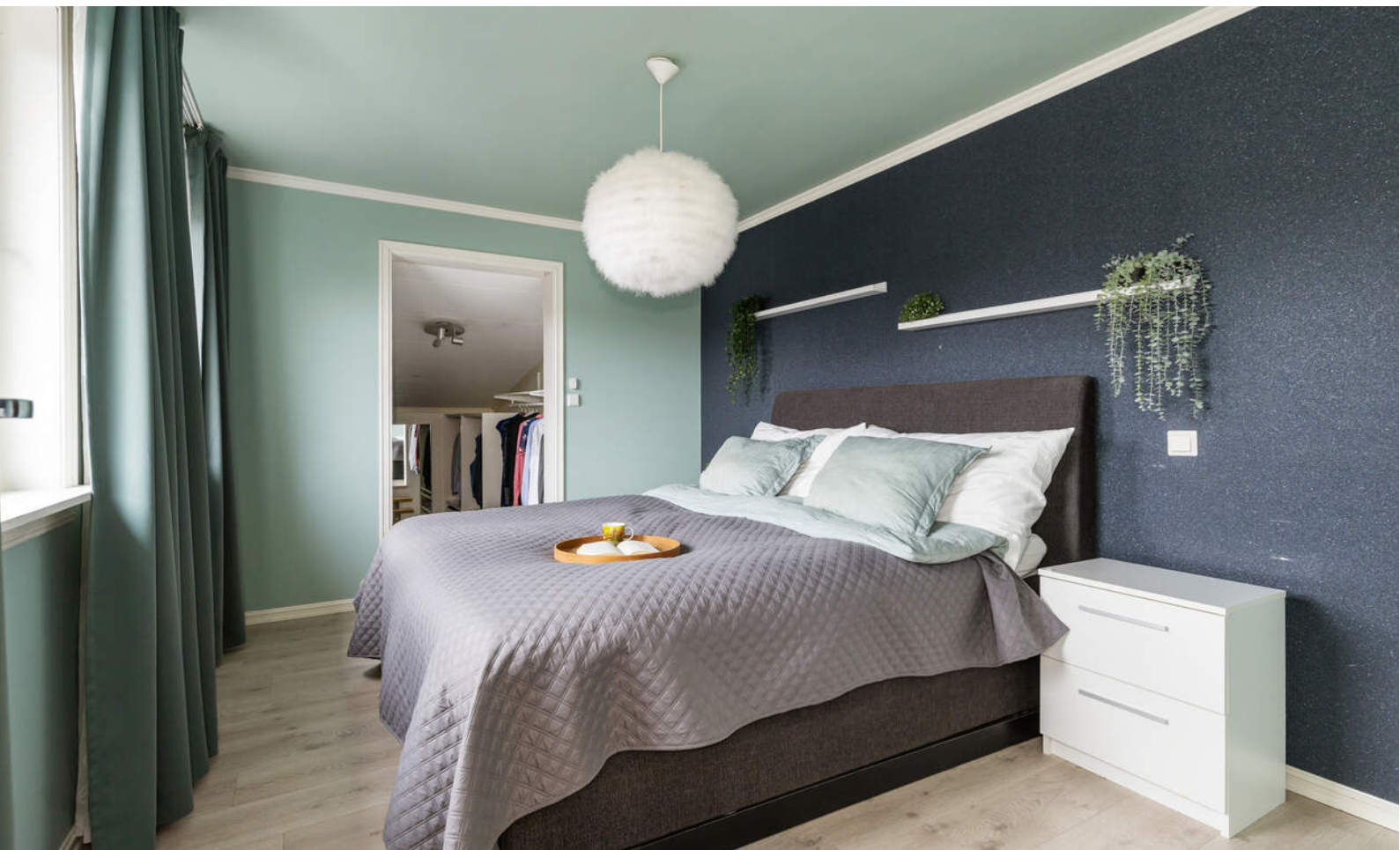
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



LYS OG INNBYDENDE
SPISESTUE







WALK-IN-CLOSET

Med enkel tilkomst fra hovedsoverommet.

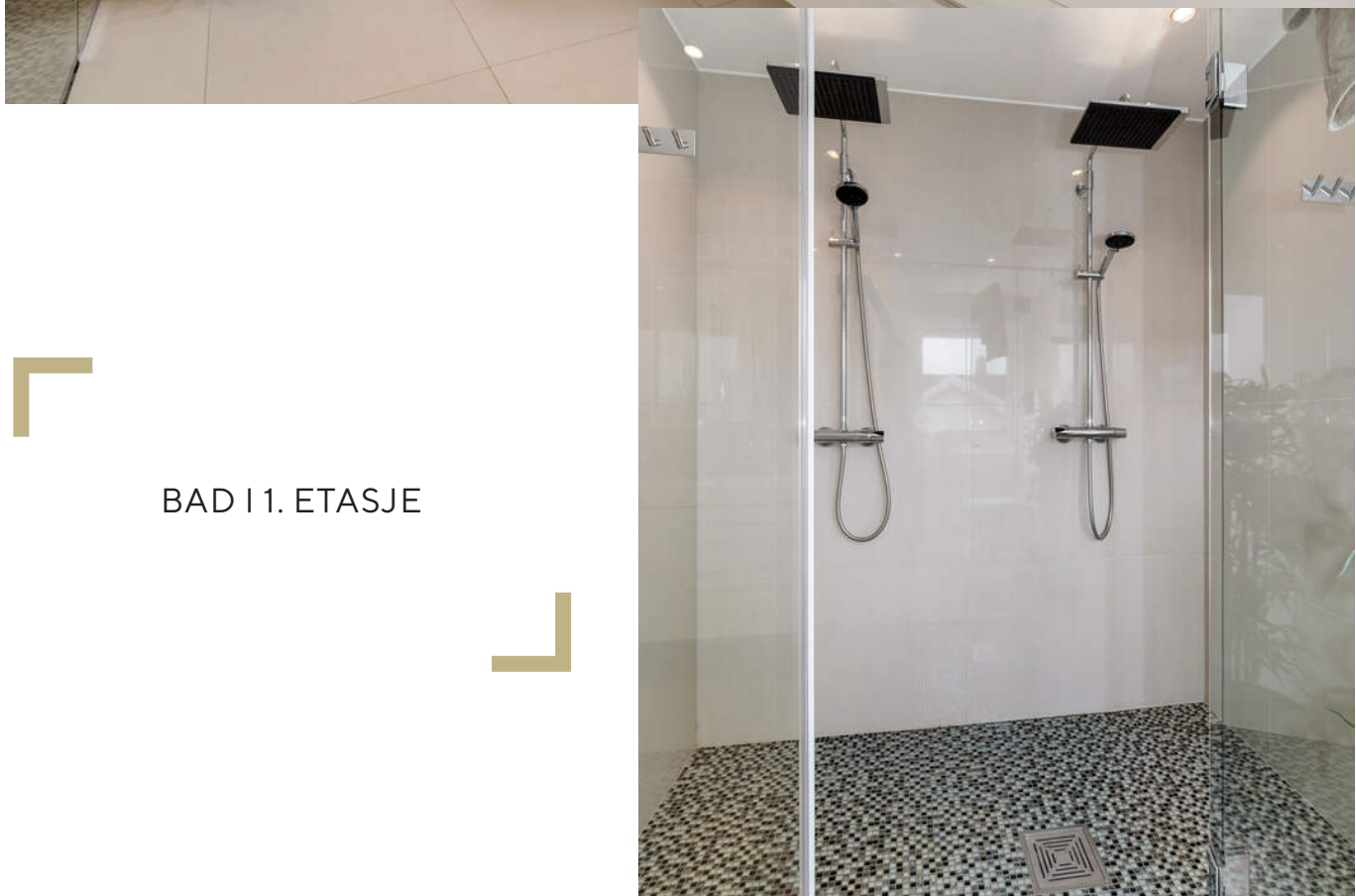




FIRE SOVEROM

Det ene soverommet benyttes til ekstra stue idag.





BAD I 1. ETASJE



BAD I 2. ETASJE

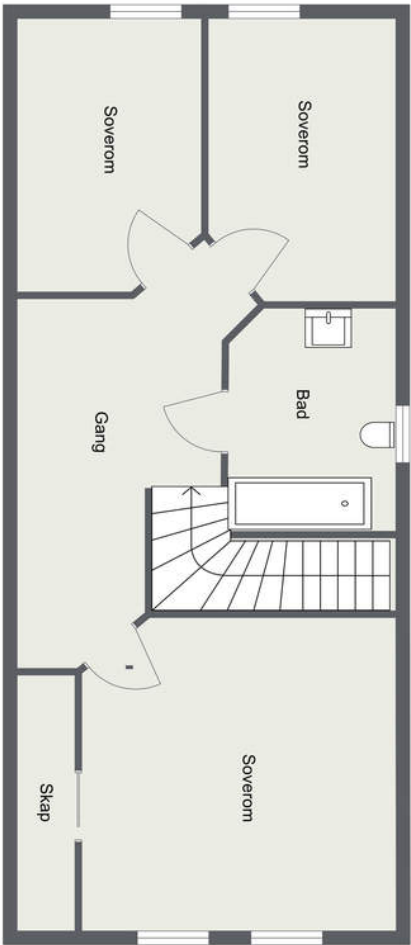
VASKEROM

Prakisk med eget vaskerom og biinngang.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
644 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.415.703,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.662.811,- 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
11.588,- for 2025

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

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 25.09.1998 på vilkår om at følgende arbeider skulle ferdigstilles innen 25.03.1999: bad og ett soverom i 2. etasje, listing/fuging, rekkverk på utvendig trapp, montering av brannslokkingsapparat, godkjenning av ovn samt oppføring av garasje. Det er ukjent om samtlige vilkår er oppfylt. 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.

Videre foreligger det godkjente tegninger garasje, tilbygg til stue samt overbygget uteplass. Det foreligger imidlertid ikke



ferdigattester for disse tiltakene.

Det foreligger godkjente tegninger som viser overbygget uteplass. Arealet fremstår i dag integrert med boligen ved at det er etablert terrassedør fra hagestuen til arealet. Dagens utførelse synes derfor å avvike fra fremlagte tegninger. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle nødvendige avklaringer og godkjenninger overfor kommunen. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 25. september 1998

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

1120/10/338:
05.03.1998 - Dokumentnr: 1459 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

05.03.1998 - Dokumentnr: 1459 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: Klepp Energi

05.03.1998 - Dokumentnr: 1459 - Bestemmelse om gjerde

05.03.1998 - Dokumentnr: 1459 - Erklæring/avtale
Eiendommen kan ikke selges før det er bygget bolig fra BW As/HH

Kjerneinformasjon

05.03.1998 - Dokumentnr: 1459 - Bestemmelse om veg

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan

ID: 2022001
Navn: Kommuneplan Klepp kommune 2022–2033, arealdelen
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.03.2023

Delareal: 644 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan
ID: 4150
Navn: Engelsvoll
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09.12.1996

Delareal: 635 m²
Formål: Boliger

Delareal: 9 m²
Formål: Kjørevei
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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.



Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 790 000,00 (Prisantydning)

6 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
169 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

170 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
188 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 960 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 978 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен 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.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Søren Vinther Pedersen
Åsfrid Vinther Pedersen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 200.
I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 5 000,00, Markedspakke, sommerkampanje-50% av kr. 24.900,- kr 12 450,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 360,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 48 760.
I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport. Ca pris kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 905. Totale kostnader kr. 128 865

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med terrasse, hage og gode uteområder. Nåværende eier har oppgradert eiendommen ved å utvide de asfalterte arealene rundt boligen. Dette har gitt et romsligere gårdsrom med plass til flere biler, samt et mer anvendelig uteområde på baksiden av huset. Den store terrassen har gode solforhold, og gapahuken bidrar til flere oppholdssoner i uteområdet.

Andre utgifter

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt.

Dato salgsoppgave
10.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Kolleholen 24, 4353 KLEPP STASJON

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kolleholen 24

Kolleholen 24

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?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Søren Vinther

Selger

Pedersen, Åsfrid Vinther

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet toalett i 1 etasje

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sola rør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

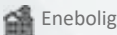
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71290806

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Åsfrid Vinther Pedersen	2026-08-15	Søren Vinther Pedersen	2026-08-13
Identification		Identification	
 Åsfrid Vinther Pedersen		 Søren Vinther Pedersen	

Tilstandsrapport



Enebolig



Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON



KLEPP kommune



gnr. 10, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 13152-1391

Referansenummer: MQ1699

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



Medlem av



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 2 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 3 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 4 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med ringmur i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu og dører med isolerglass.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater.
Takrenner og nedløp er av plast.
Pipe er fra byggeår.
Taket er et saltak med undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med parkett, flis og belegg.
Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er en lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med vannbåren varme og har 10 mm fall til nedsenk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Toalett er nytt i 2025.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og vannbåren varme.
Våtrommet har vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og vannbåren varme.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har ikke mekanisk ventilasjon eller annen fast ventilering utover mulighet for lufting via takvindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av rør-i-rør system og kobberør.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet.
Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det er foretatt el-kontroll i 2026. Det elektriske anlegget er installert i 1998.
Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenering fra 1998.
Bygningen har grunnmur i betong.
Terrenget omkring boligen har i hovedsak fall bort fra bygningskroppen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 5 av 33

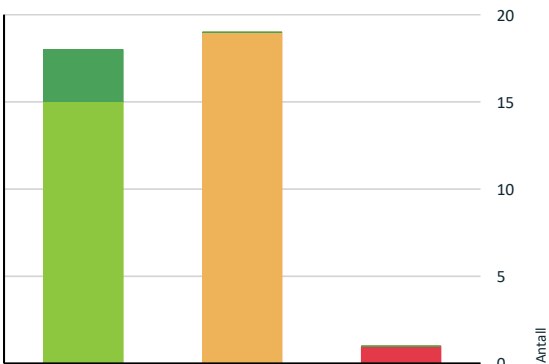
Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



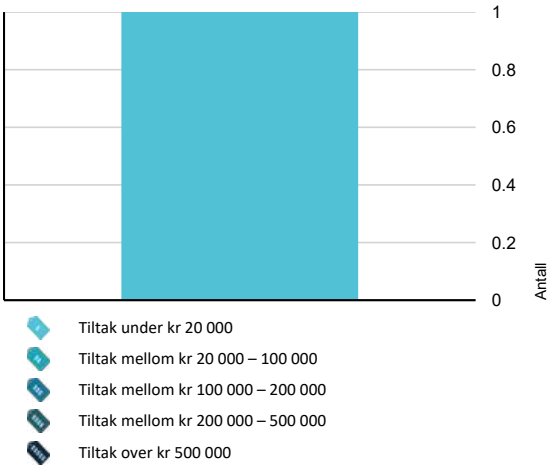
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Det registreres mosegroing på taktekking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

- ❗ **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** [Gå til side](#)
Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes over terreng, uten videre bortledning av overvann.
Det registreres riss/sprekk i skorstein over tak.
Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.
Det er ikke montert snøfangere på tak.

- ❗ **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.

- ❗ **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)
Det registreres stedvis rust på spiker i kledning.
Det registreres stedvis begrenset lufting i bunn av kledningen. Utførelse i nedkant reduserer åpningen for lufting bak kledningen.

- ❗ **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 6 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist en glassrute i 2. etg som er sprukket.
Det registreres værslitasje på vinduer med krakelering
i overflater og avskalling.

[Gå til side](#)

Det registreres overflateslitasje på terrassedør og ytterdør. Ytterdøren har delaminering i nedre del, og området er tidligere forsøkt utbedret med skruer.

[Gå til side](#)

Hovedstoppekran er ikke merket.

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det registreres en ventilasjonskanal i knevegg som ligger løs og ikke er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Ventilasjonen på vaskerommet var ikke fungerende på befaringsdagen. Det kan ikke utelukkes at forholdene har sammenheng.

[Gå til side](#)

varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt.
Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

[Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Det er påvist sprekker i fliser.

Side: 7 av 33

[Gå til side](#)

innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

[Gå til side](#)

innredning
Det registreres svelling og slitasje på deler av innredningen på vaskerommet.

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

[Gå til side](#)

innredning
Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder.

[Gå til side](#)

og sluk
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

[Gå til side](#)

innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP



Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

 Det foreligger kontrollrapport med avvik som ikke er utbedret.

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for taktekking og undertak, noe som medfører økt risiko for slitasje og utettheter over tid.

Konsekvens/tiltak

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

• Økt alder gir høyere risiko for utettheter. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

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

Generell info:

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 9 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det registreres at nedløp fra takrenner avsluttes over terreng, uten videre bortledning av overvann.
- Det registreres riss/sprekk i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.
- Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan medføre økt fuktbelastning mot bygningen. Tiltak anbefales for å lede takvann bort i egnede rør.
- På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.
- Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.





 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med undertak av sutakplater. Det er kaldtloft. Loftet er tilgjengelig via takluke, og konstruksjonen er inspisert fra loftsrommet på befaringsdagen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert luftespalter i takutstikk, luftingen av takkonstruksjonen kunne derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Lufting av takkonstruksjonen anbefales kontrollert nærmere. Mangelfull lufting kan føre til fukt / kondens i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader.



 **Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Stedvis overflateslitasje.

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

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 10 av 33

Tilstandsrapport

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 påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)
- Det registreres stedvis rust på spiker i kledning.
- Det registreres stedvis begrenset lufting i bunn av kledningen. Utførelse i nedkant reduserer åpningen for lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.
- Rustne spikre kan over tid gi redusert innfesting og misfarging på kledningen. Anbefaler utskiftning av rustne spikre ved behov og jevnlig vedlikehold av kledningen.
- Redusert lufting bak kledning kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen. Det anbefales å sikre tilstrekkelig luftespalte i nedkant for å bedre ventilasjonen bak kledningen.



1 TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med varierende alder, noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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 en glassrute i 2. etg som er sprukket.
- Det registreres værsitasje på vinduer med krakelering i overflater og avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 11 av 33

Tilstandsrapport

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av materialet.



1 TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass. Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Vurdering av avvik:

- Det registreres overflateslitasje på terrassedør og ytterdør. Ytterdøren har delaminering i nedre del, og området er tidligere forsøkt utbedret med skruer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales vedlikehold av dørene og nærmere kontroll av det delaminerte området på ytterdøren. Videre delaminering og slitasje kan medføre økt fuktopptak og redusert levetid.



1 TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 12 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Normalt vedlikehold må påregnes.



INNVEINDIG

TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, flis og belegg.

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

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.
Trappen fremstår i god stand. Normal bruksslitasje må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales montering av håndløper for å redusere risiko for fall og personskaade.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 13 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med vannbåren varme og har 10 mm fall til nedsenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 14 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre/skifte skadede fliser. Sprekker kan utvikle seg videre og medføre redusert levetid, og økt risiko for fukt gjennomtrengning.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til topp flis ved dørterskelen på 40 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Toalett er nytt i 2026.

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget systerne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 15 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 16 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og vannbåren varme. Det er fall mot sluk med 6 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 39 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 17 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det registreres svelling og slitasje på deler av innredningen på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innelima og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vaskerommet uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 18 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og vannbåren varme. Det er fall 10 mm til front av badekar. Sluk var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av membran ved dørterskelen til front av badekar er 30 mm.

Sluk er under badekar og ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må etableres både for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 19 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget siste
- bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget siste kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ikke mekanisk ventilasjon eller annen fast ventiler

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 20 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning/fronter, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 21 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av rør-i-rør system og kobberrør.

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 loddning er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekransen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.



1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er 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.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret.

Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det registreres en ventilasjonskanal i knevegg som ligger løs og ikke er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Ventilasjonen på vaskerommet var ikke fungerende på befaringsdagen. Det kan ikke utelukkes at forholdene har sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget for å avklare kanalens funksjon og årsaken til manglende ventilasjon på vaskerommet.
- Eventuelle feil eller manglende tilkoblinger må utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 22 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en varmtvannstank 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: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens forskrift, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 23 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Det anbefales å etablere fast tilkobling.



TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme i hele 1. etg og bad 2. etg.

Eier opplyser at styreenhet og oppvarmingsenhet til det vannbårne varmeanlegget er skiftet i 2025, etter at anlegget ikke fungerte som tiltenkt.

Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.



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

Det er foretatt el-kontroll i 2026. Det elektriske anlegget er installert i 1998.

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.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger kontrollrapport med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte avvik i kontrollrapporten anbefales utbedret av relevant fagkyndig. Dokumentasjon på utførte tiltak bør foreligge etter utbedring.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 24 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenering fra 1998. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaring. Deler av grunnmuren er imidlertid skjult bak terrasse / utvendig kledning, og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng et omkring boligen har i hovedsak fall bort fra bygningskroppen. Terreng- og fallforhold under terrasse på baksiden av boligen var ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke vurdert. Det anbefales nærmere kontroll.

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

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 25 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert snøfangere på tak.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det foreligger kontrollrapport med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales montering av håndløper for å redusere risiko for fall og personskaade.
- Registrerte avvik i kontrollrapporten anbefales utbedret av relevant fagkyndig. Dokumentasjon på utførte tiltak bør foreligge etter utbedring.

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 26 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning.

Saltak som er tekktet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Dør til garasje har fuktmerker i bunn av dørblad.
- Stedvis overflateslitasje på vegger og gulv.
- Slitasje / skade på vindu på loft.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 27 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

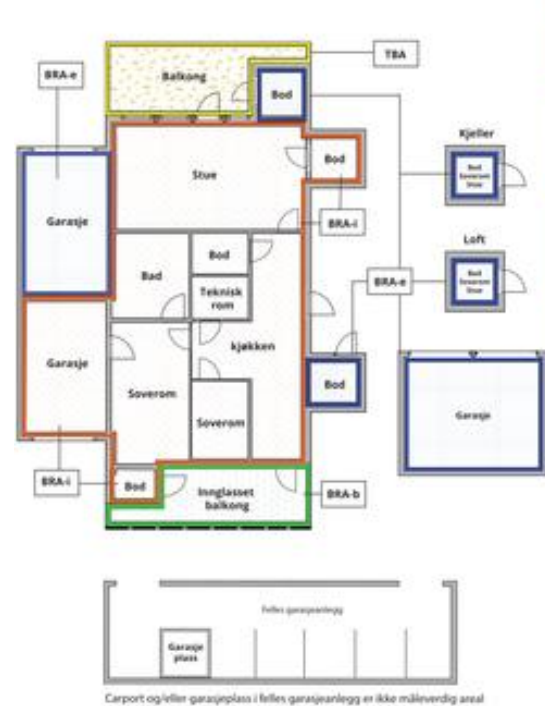
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 28 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	131			131	122
2. Etasje	53			53	
SUM	184				122
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, soverom, stue/kjøkken, stue, overbygd uteplass	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		

Kommentar

Utvendig bod har begrenset takhøyde og tilfredsstillende ikke krav til måleverdig areal.

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: 2025 – Utskifting av styreenhet og oppvarmingsenhet til vannbåren varme, etter at anlegget ikke fungerte etter hensikten – utført av Sola Rør.
2026 – Utskifting av toalett i 1. etasje – utført av Sola Rør.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	
Loft					
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 29 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Søren Pedersen	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	338		0	644.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kolleholen 24							
Hjemmelshaver Pedersen Søren Vinther, Pedersen Åsfrid Vinther							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13152-1391

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 30 av 33

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke

Kolleholen 24 , 4353 KLEPP STASJON
Gnr 10 - Bnr 338
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Kommune: KLEPP

MIKALSEN MIKAL JR
Kolleholen 24
4062 KLEPP STASJON

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

Anmelder: BLOCK WATNE A/S, POSTBOKS 294, 4341 BRYNE

Eiendom/byggested:	Gnr.:	Bnr.:	Pestenr.:	Seksjonsnr.:
Kolleholen 24	10	338	0	0

Deres søknad	:	16.12.97
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Bolighus og/med garasje

Behandling/vedtak: Hovedutvalg for teknisk, del

Vedtak dato	:	27.02.98	Saksnr: 98/	54
-------------	---	----------	-------------	----

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget:
1. og 2.etasje

Merknader:

- Bad og 1 soverom i 2.etasje er ikke ferdig.
- Listing /fuging er ikke ferdig.
- Rekkverk mangler på utvendig trapp.
- Brannslukkingsapparat er på stedet, men ikke montert opp.
- Ovn er ikke godkjent.

Dette arbeidet må være fullført innen 25.03.99

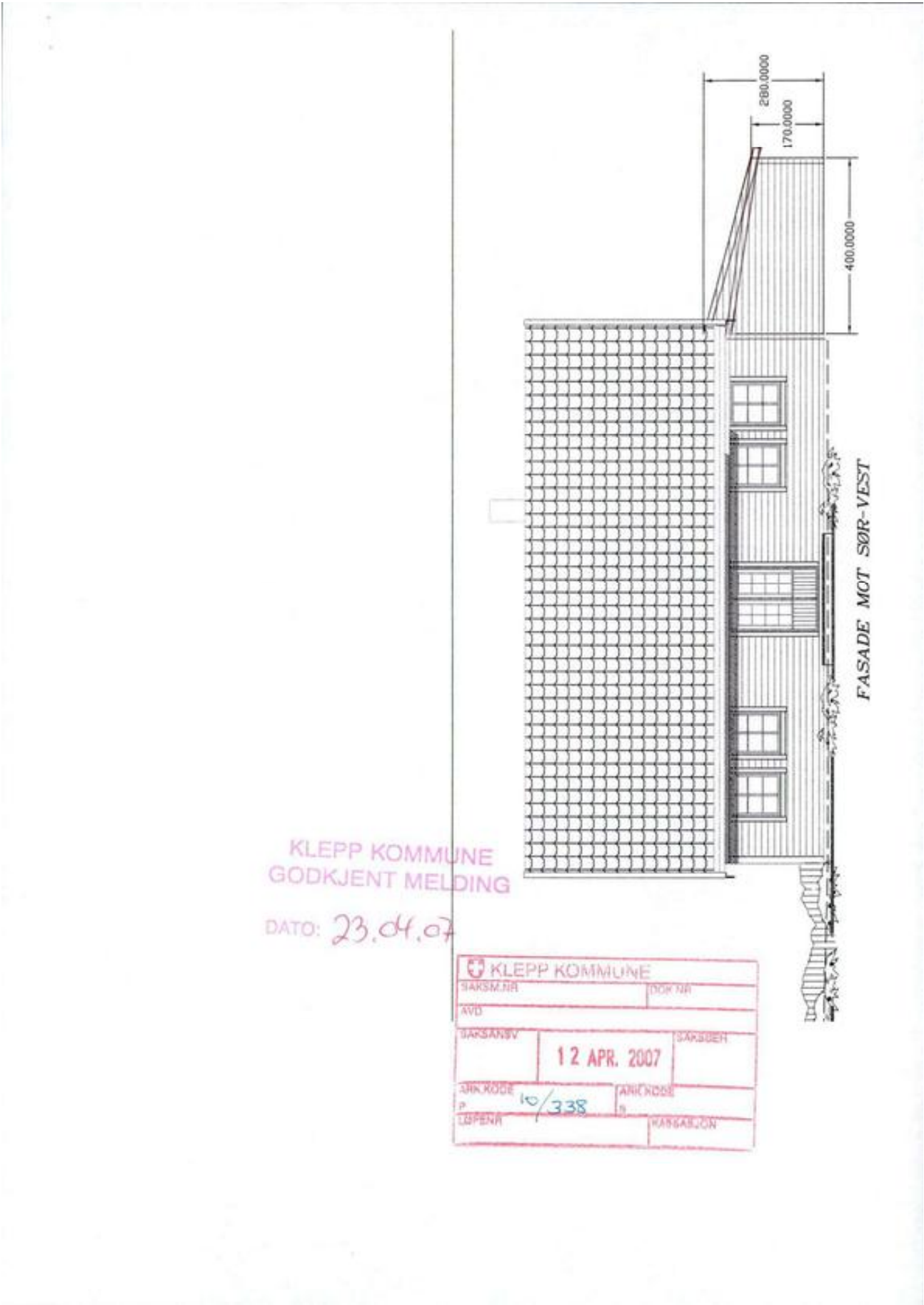
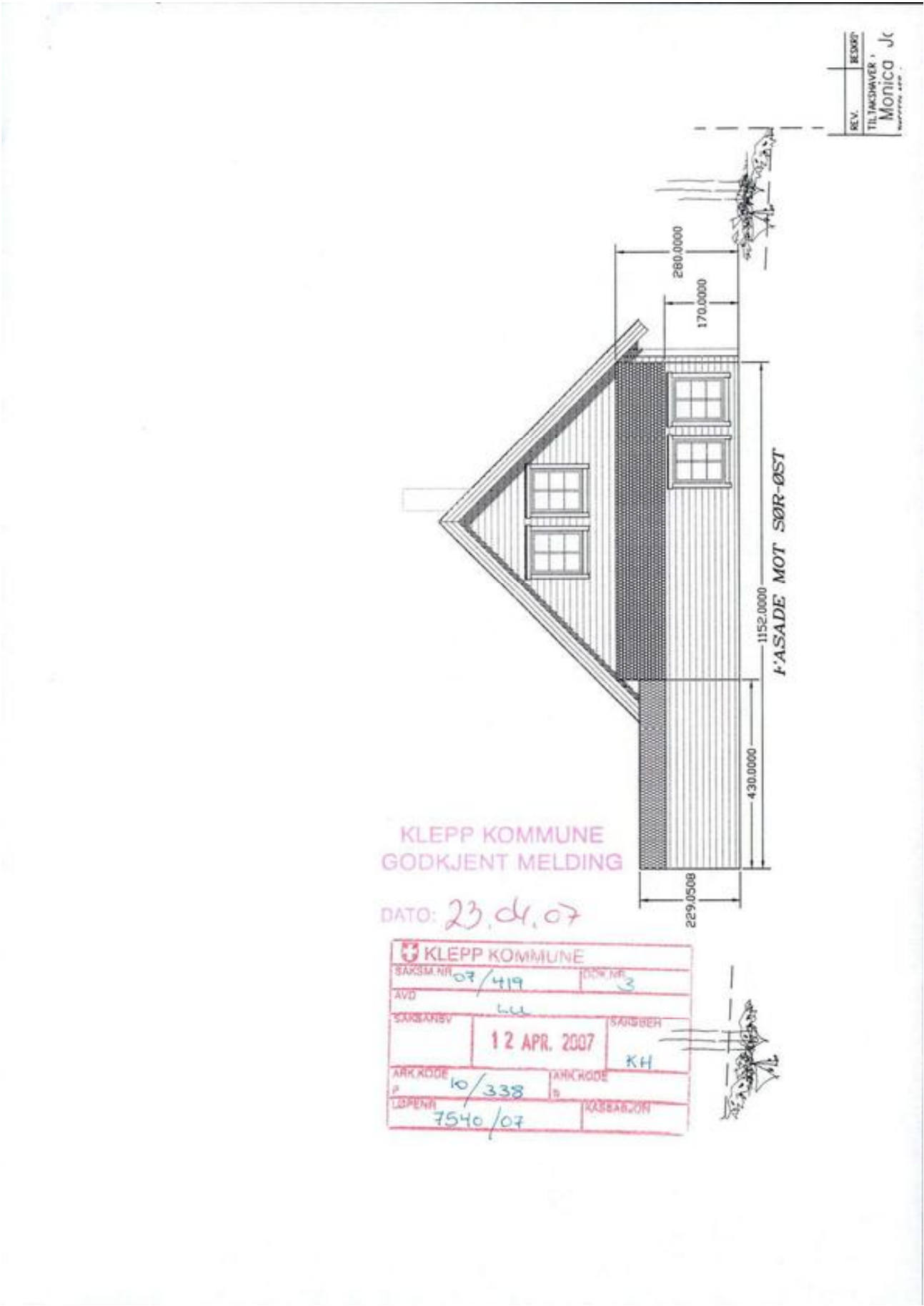
- Garasje er ikke igangsatt.

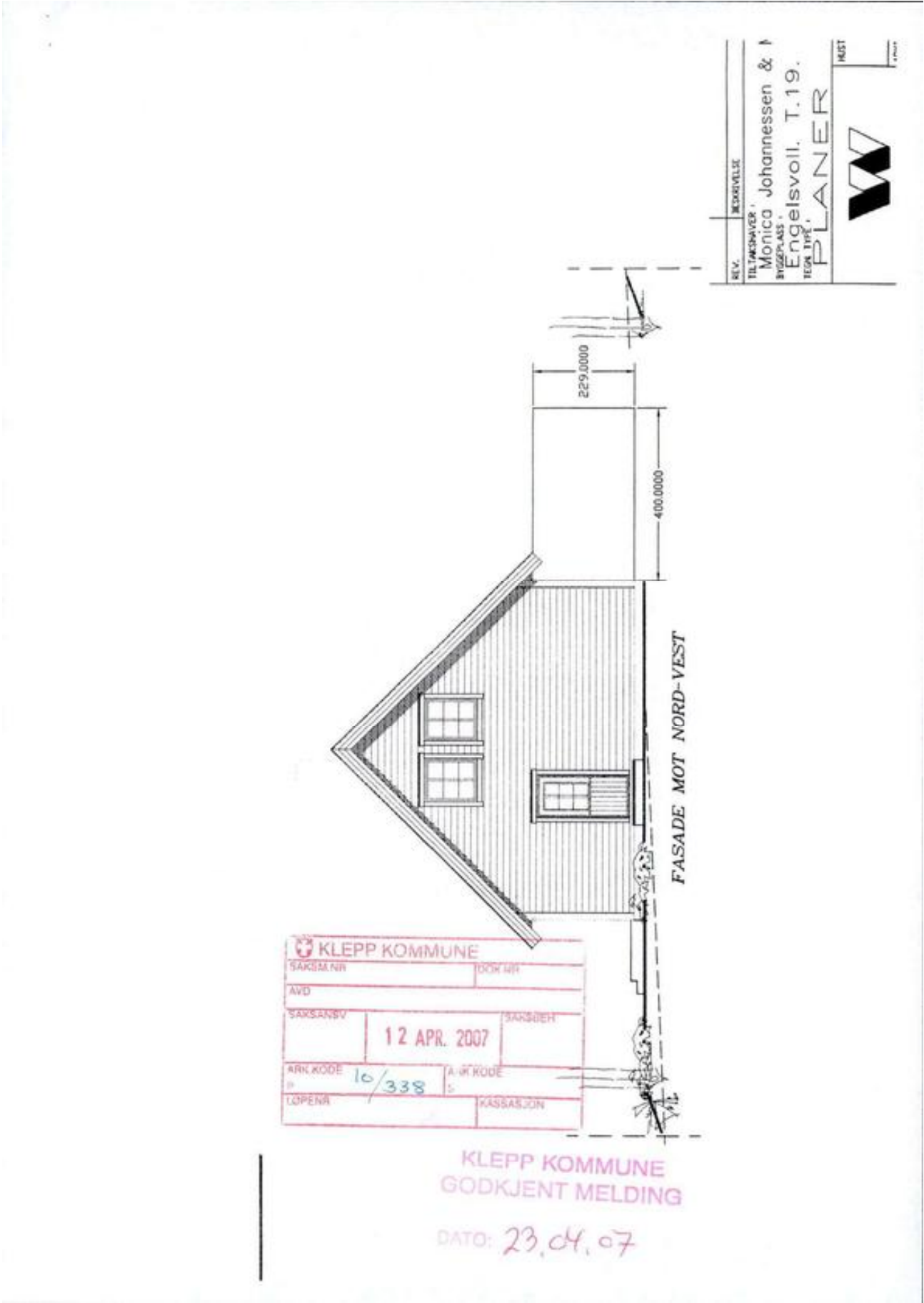
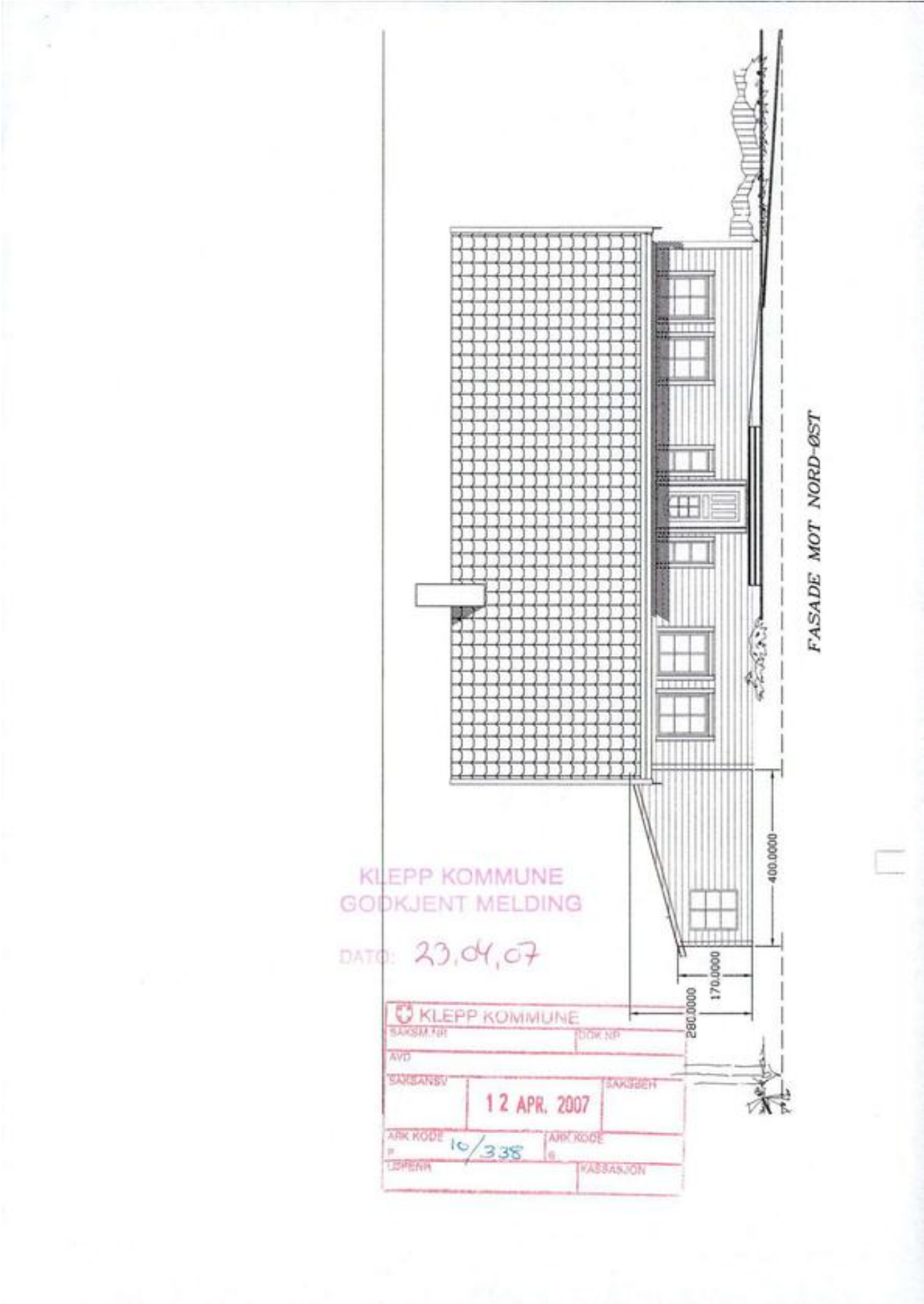
UNDERSKRIFT

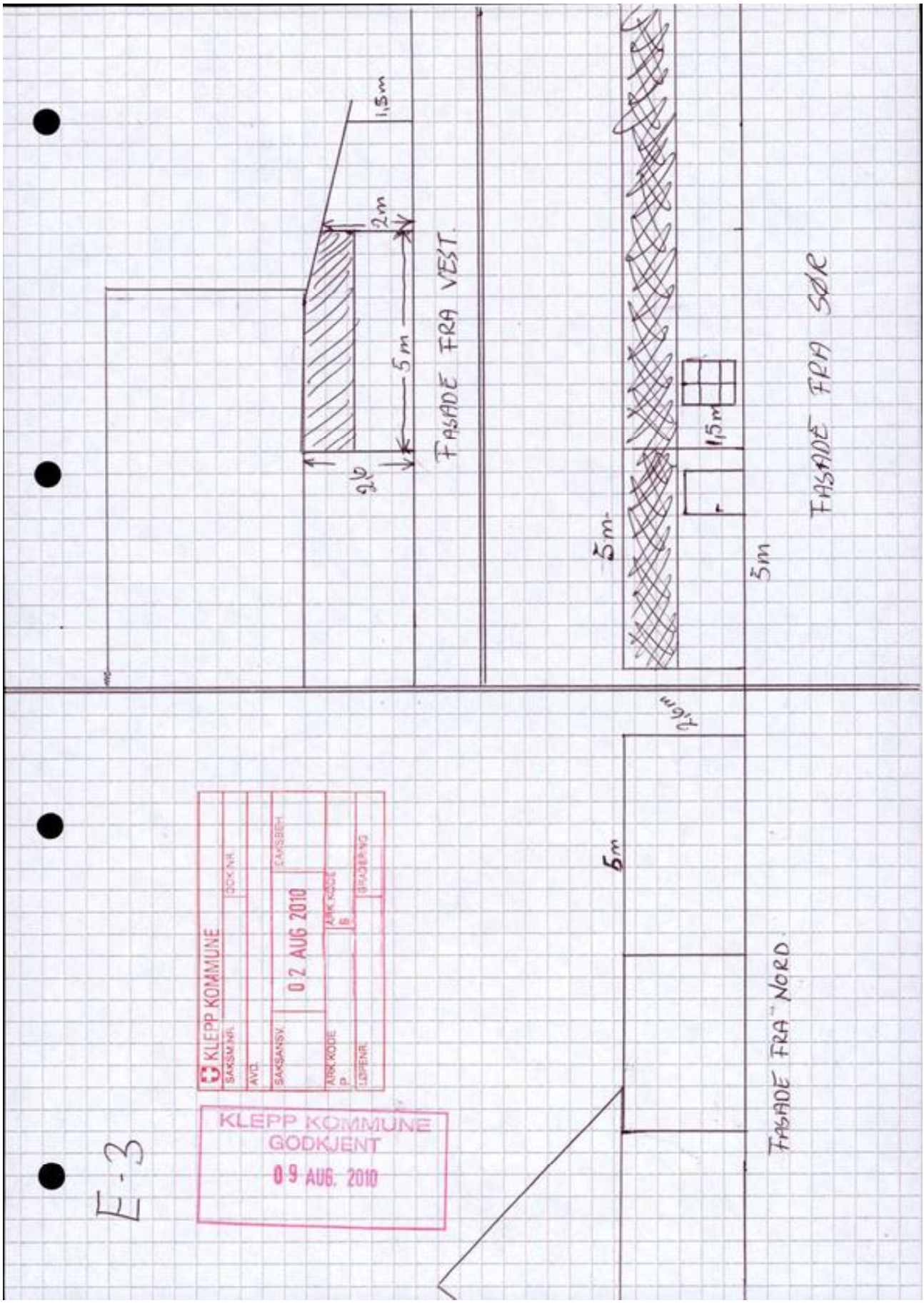
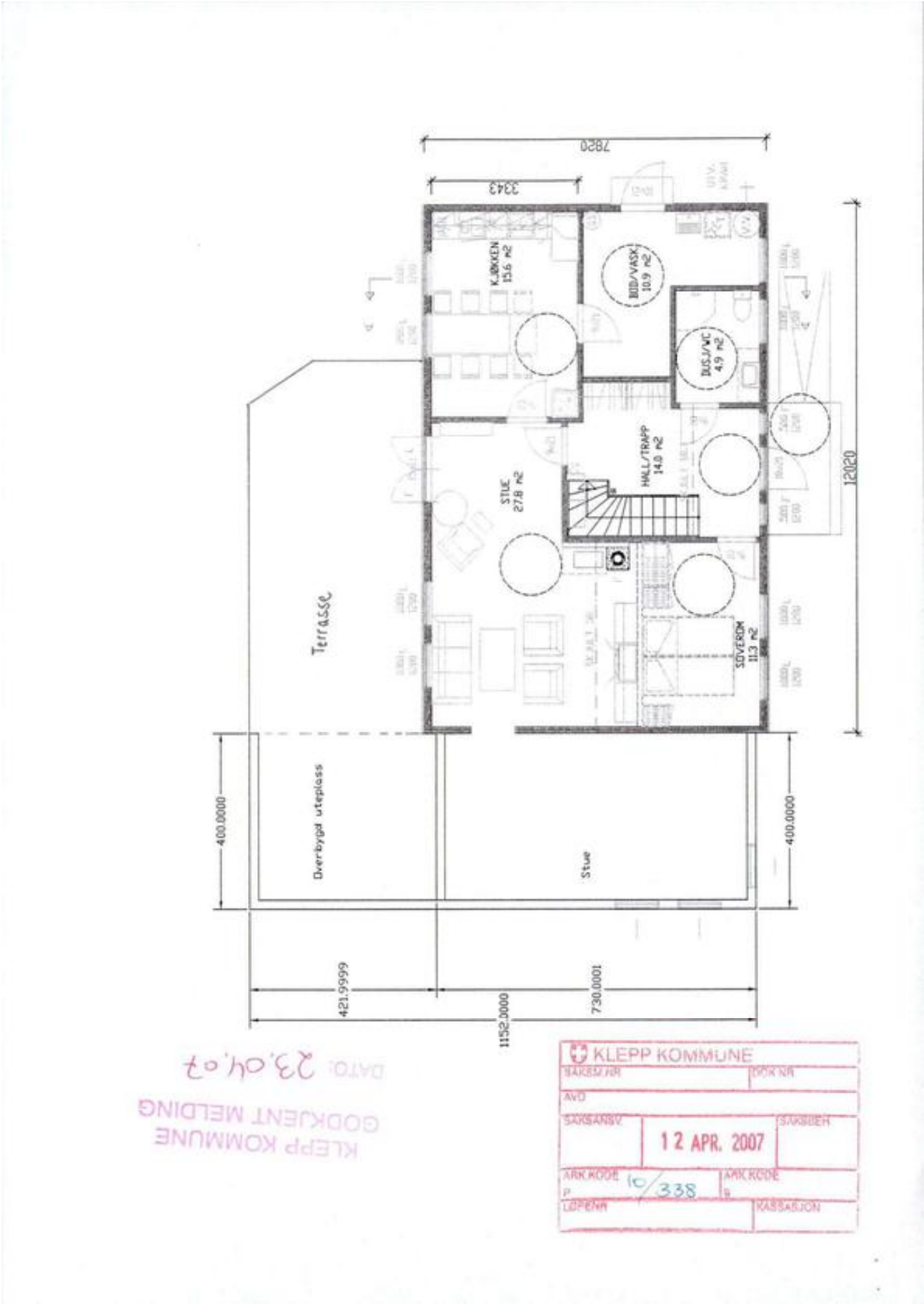
Sted:	Dato:	Sign/stempel
KLEPPE	25.09.98	Kristian Harestad <i>K.H. Harestad</i>

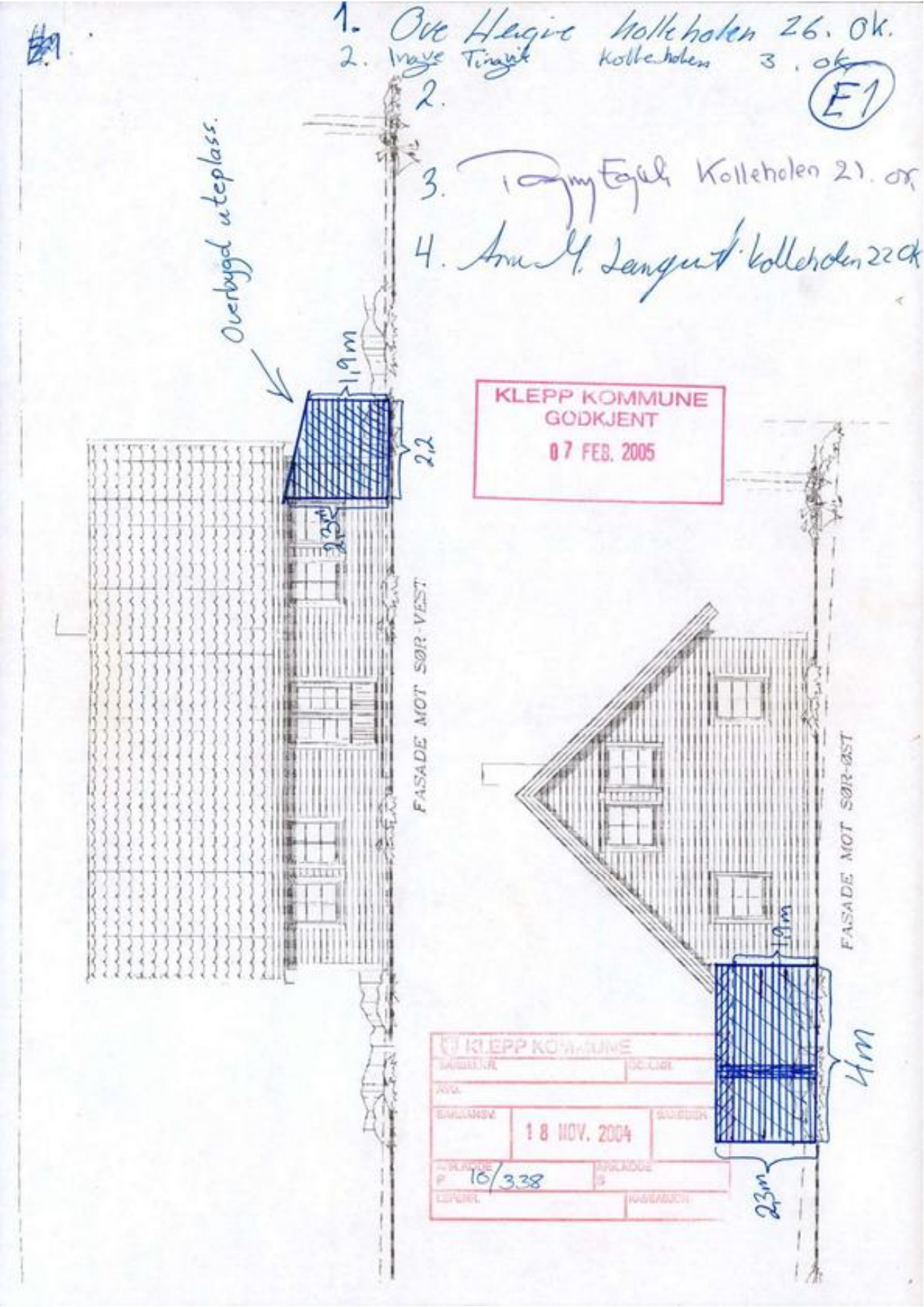
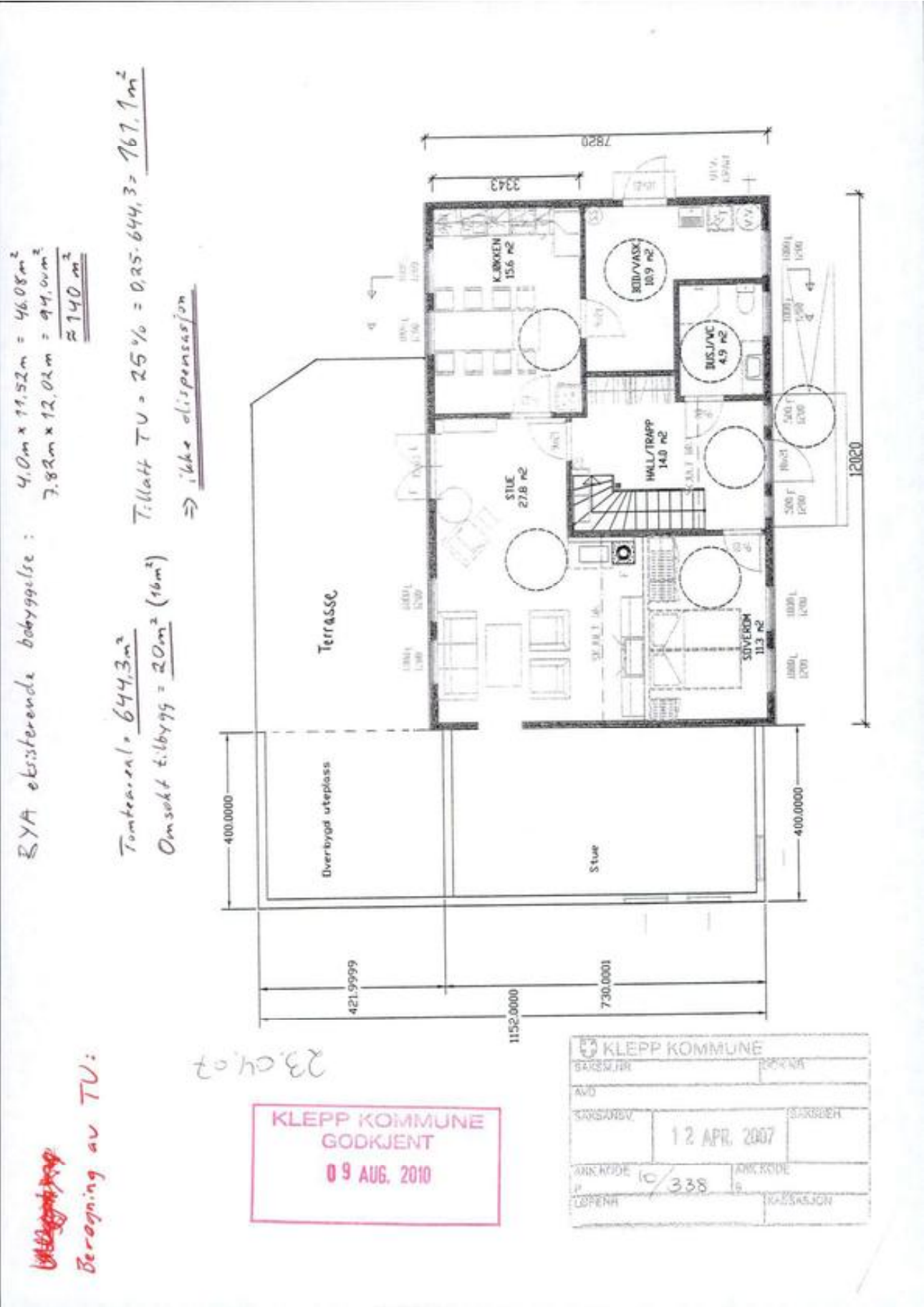
Kopi sendt til ansvarshavende:
Mikal Mikalsen, Postboks 228, 4056 TANANGER
Sverre Vestvik, c/o Block Watne A/S, Postboks 294, 4341 BRYNE

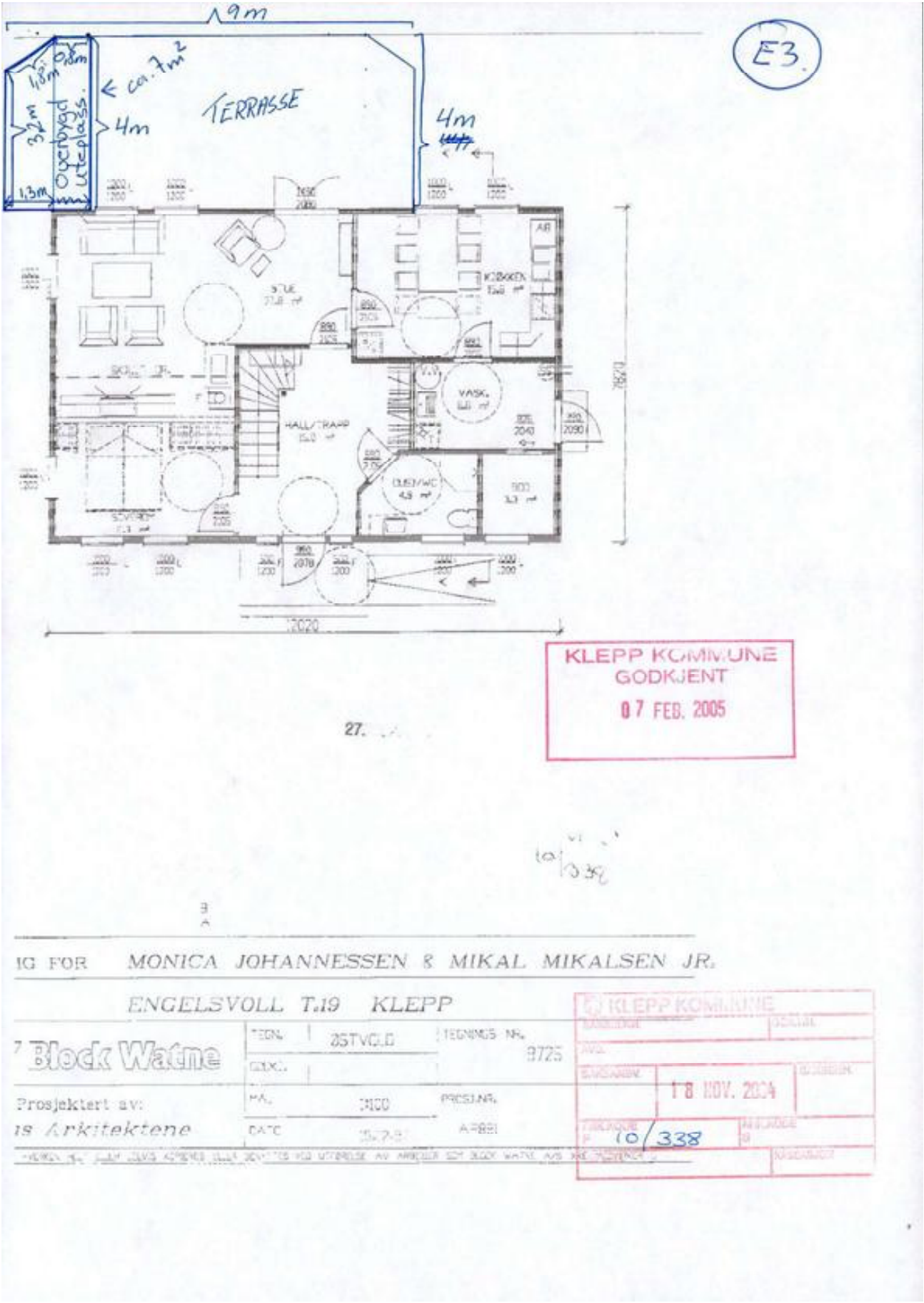
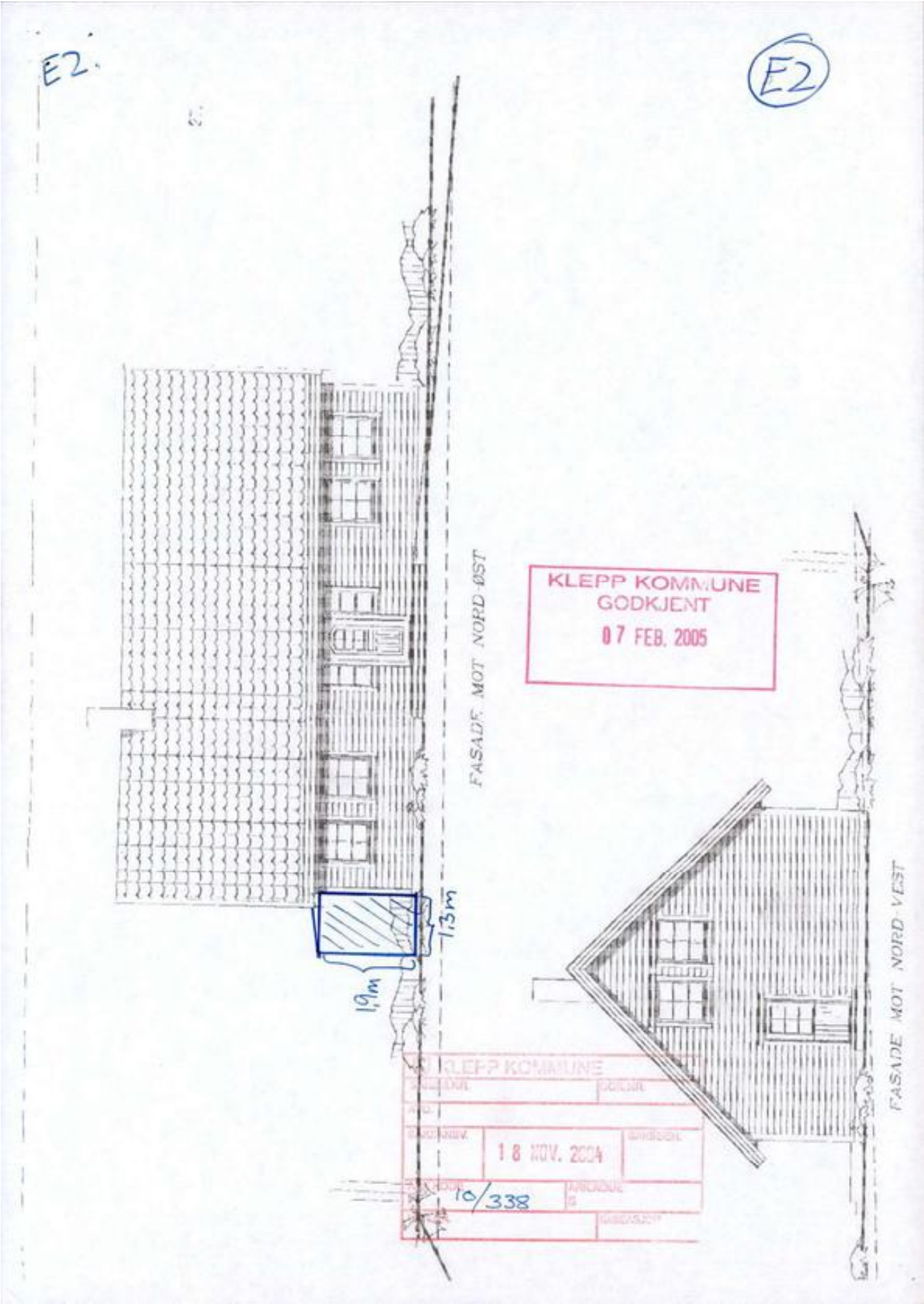
Kopi sendt også til: Folkeregisteret
Regnskapskontoret

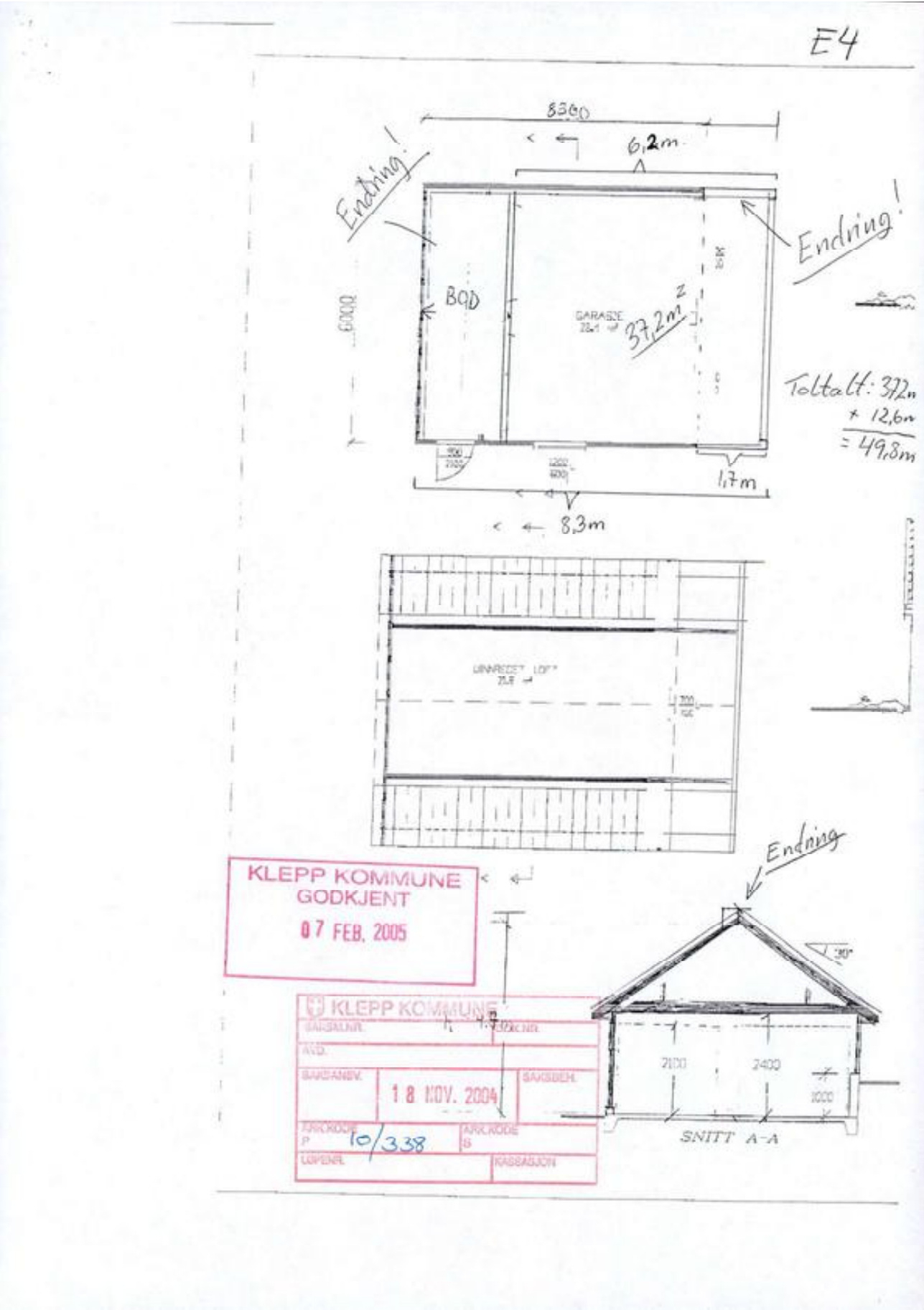
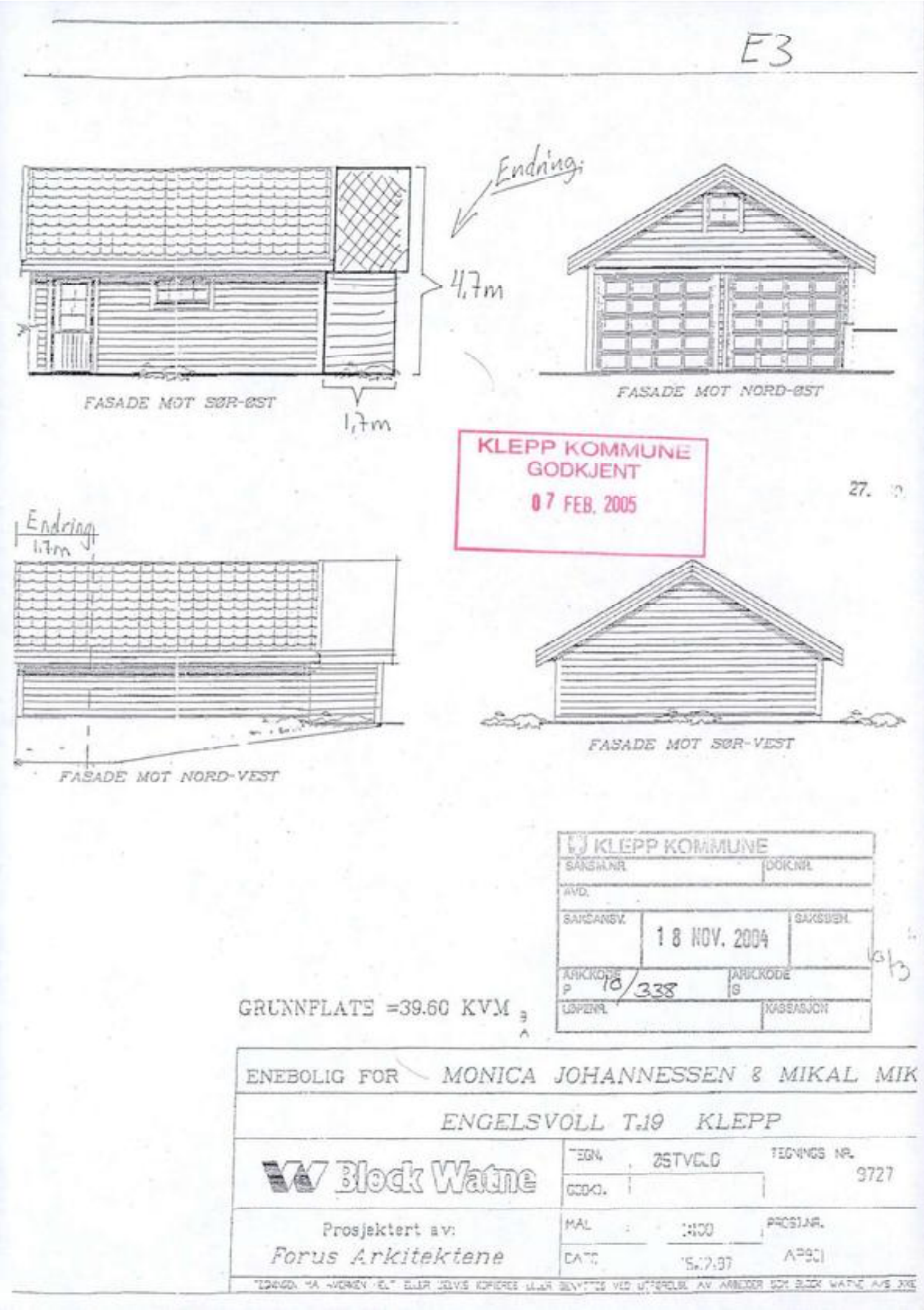


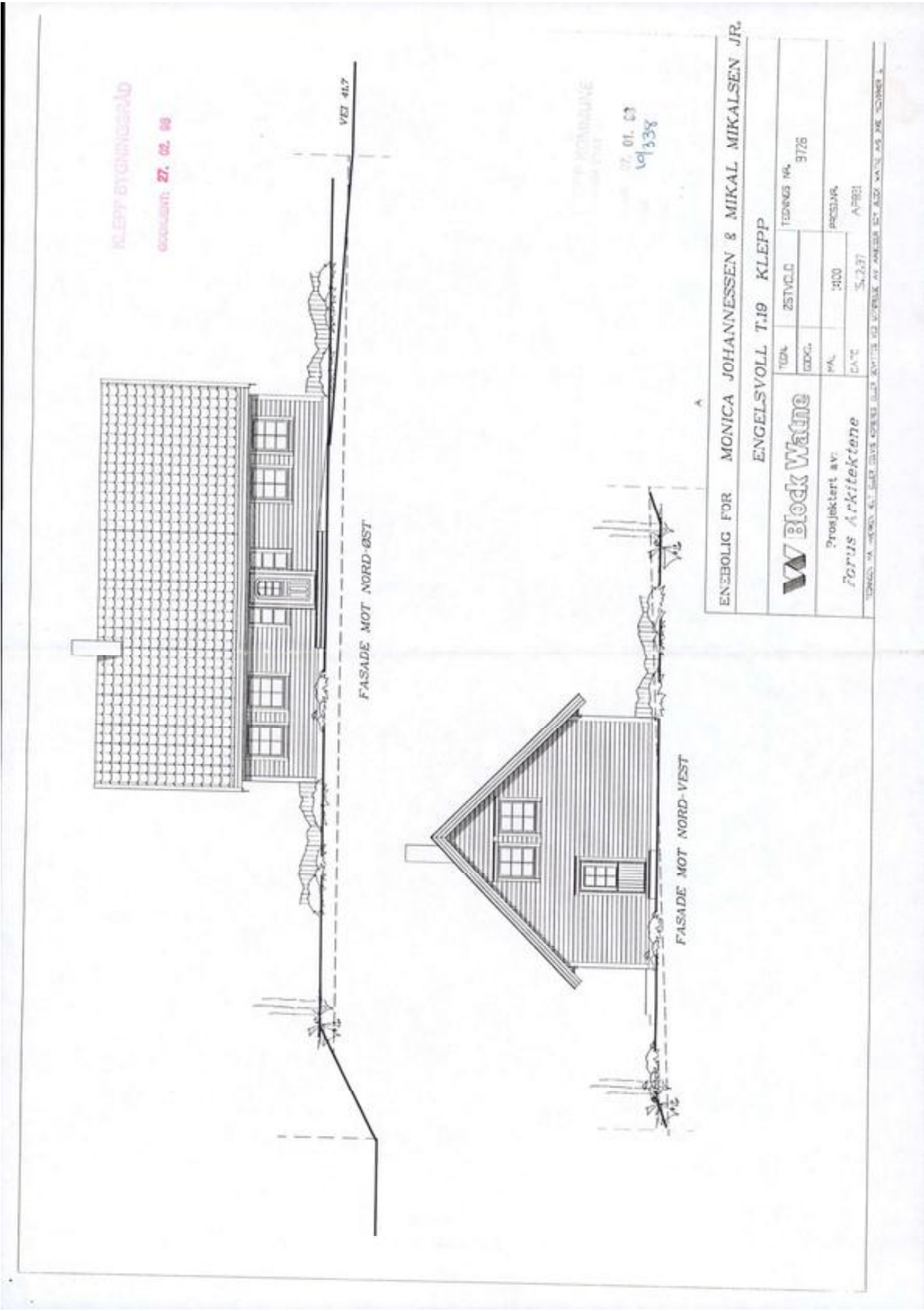
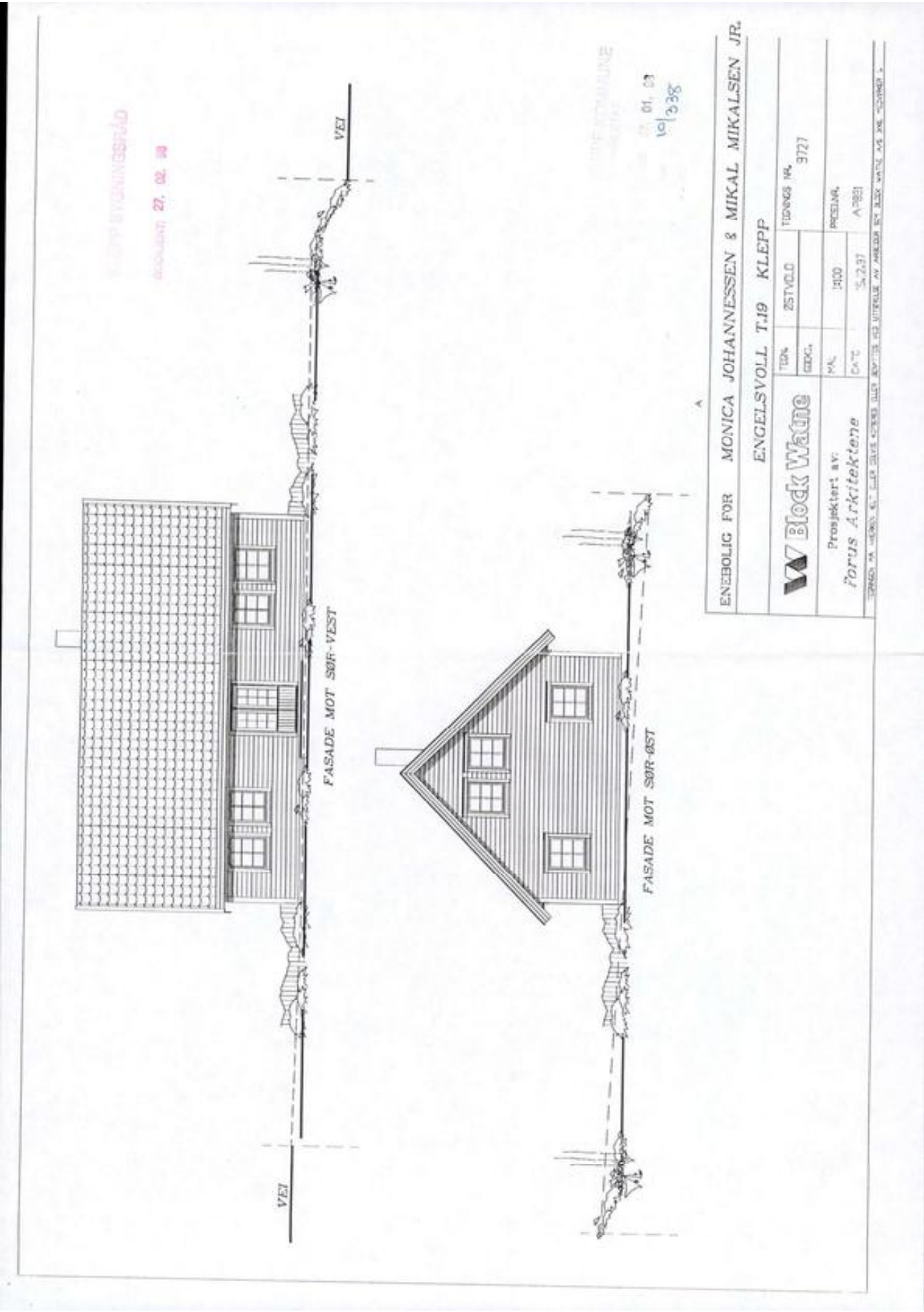


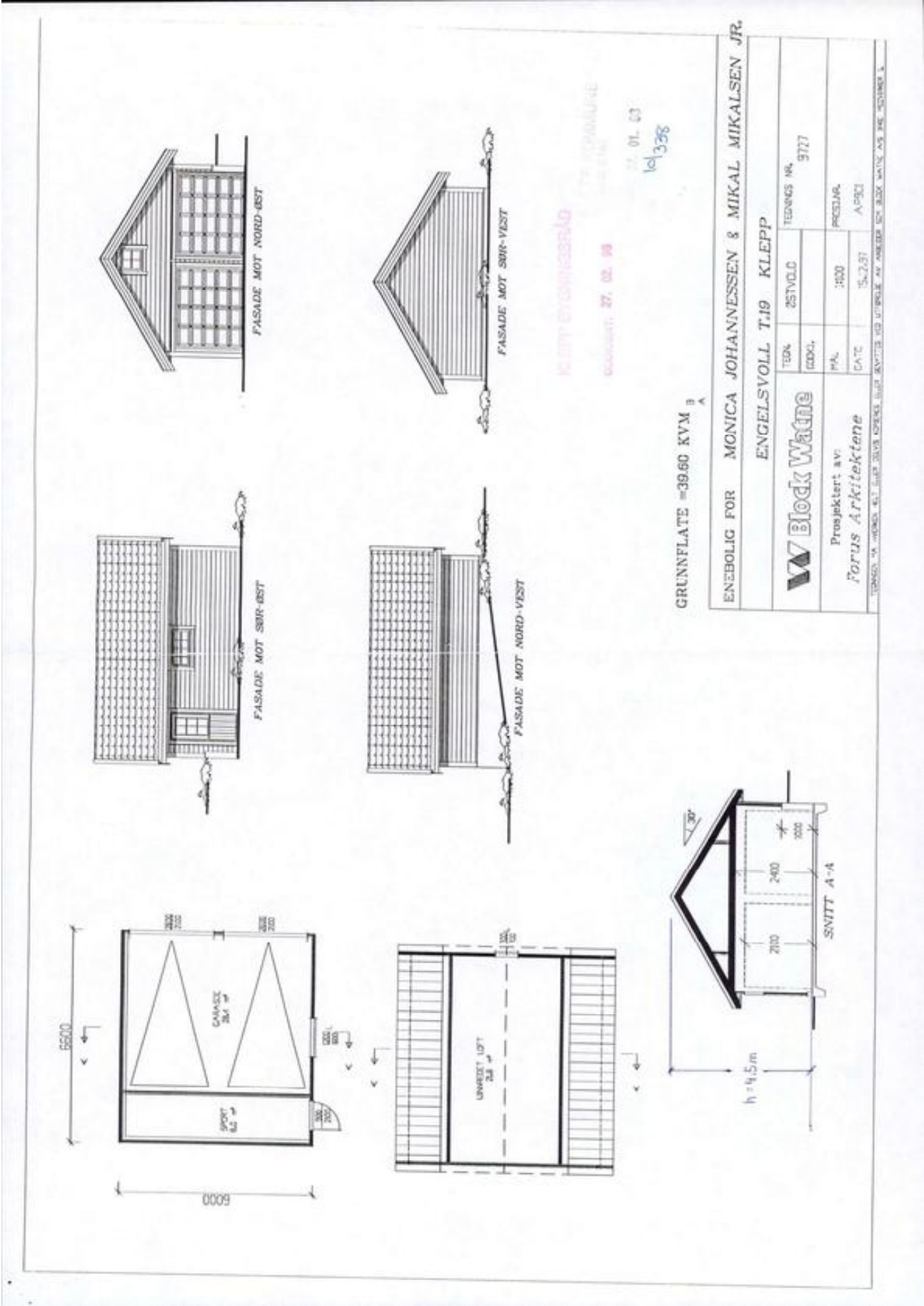
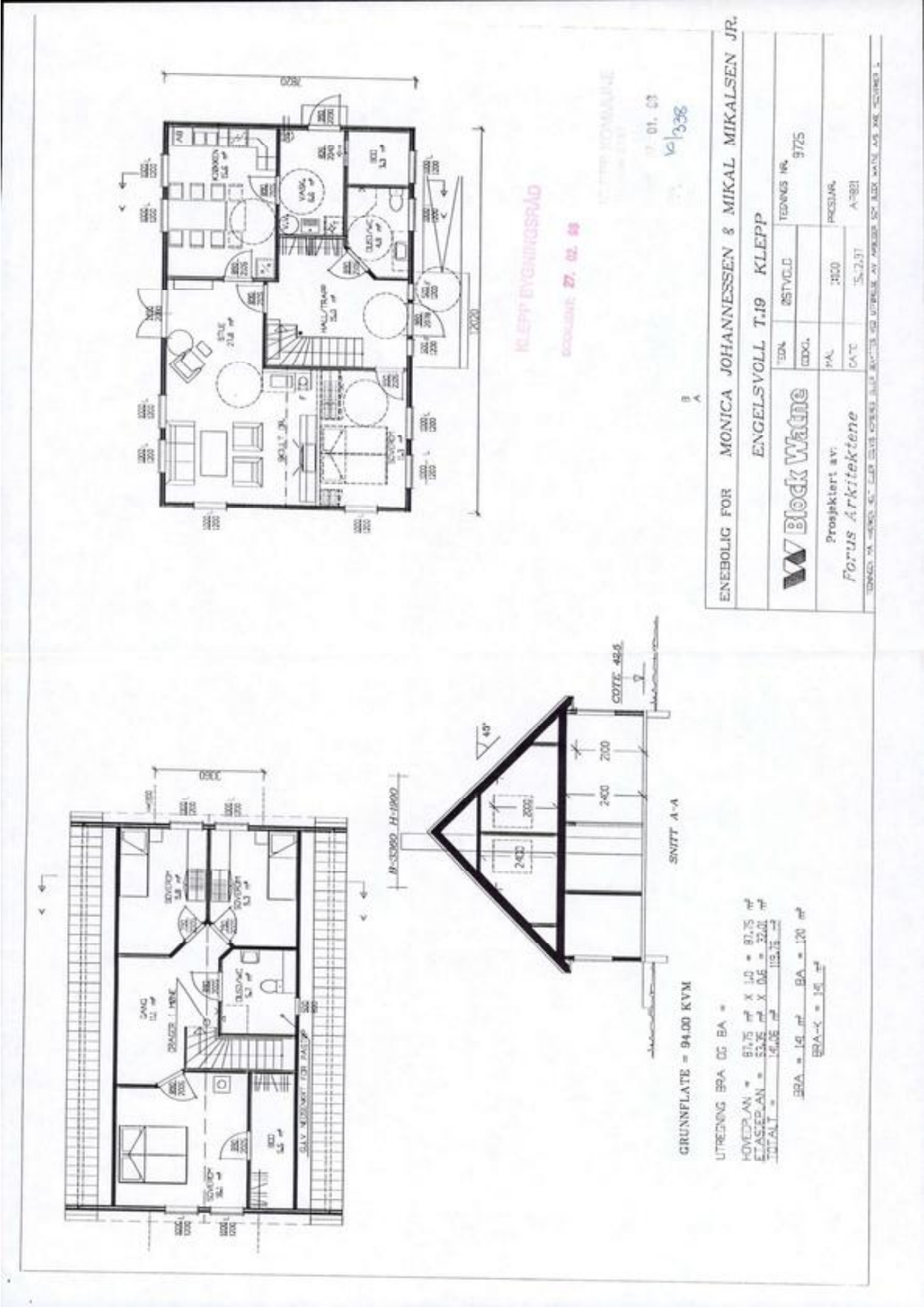














Klepp kommune
Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe
Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 13.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	338	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kollehølen 24, 4353 KLEPP STASJON								

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 644 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4150
Navn	Engelsvoll
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.12.1996	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/39/4_15.pdf	
Delarealer	Delareal	635 m²
	Formål	Boliger
	Delareal	9 m²
	Formål	Kjørevei



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR «ENGELSVOLL»

Reguleringsplan i målestokk 1: 1000, datert 19.01.1996, sist rev. 6.11.96

GENERELT.

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal arealanvendelsen være som vist på planen.

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

§3
Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt/stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

§4
Innenfor viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

BYGGEOMRÅDER - BOLIGER.

§5
Bebyggelsen skal i prinsippet plasseres som vist på planen. Ingen tomt tillates bebygd med mer enn 25% av nettoarealet. I tillegg kommer garasje.

§6
Bolighusene skal være i inntil 2 etasjer og ha mønetak med takvinkel mellom 27* og 43* grader. Der hvor terrenget ligger til rett for det kan boligene i tillegg ha sokkeletasje.

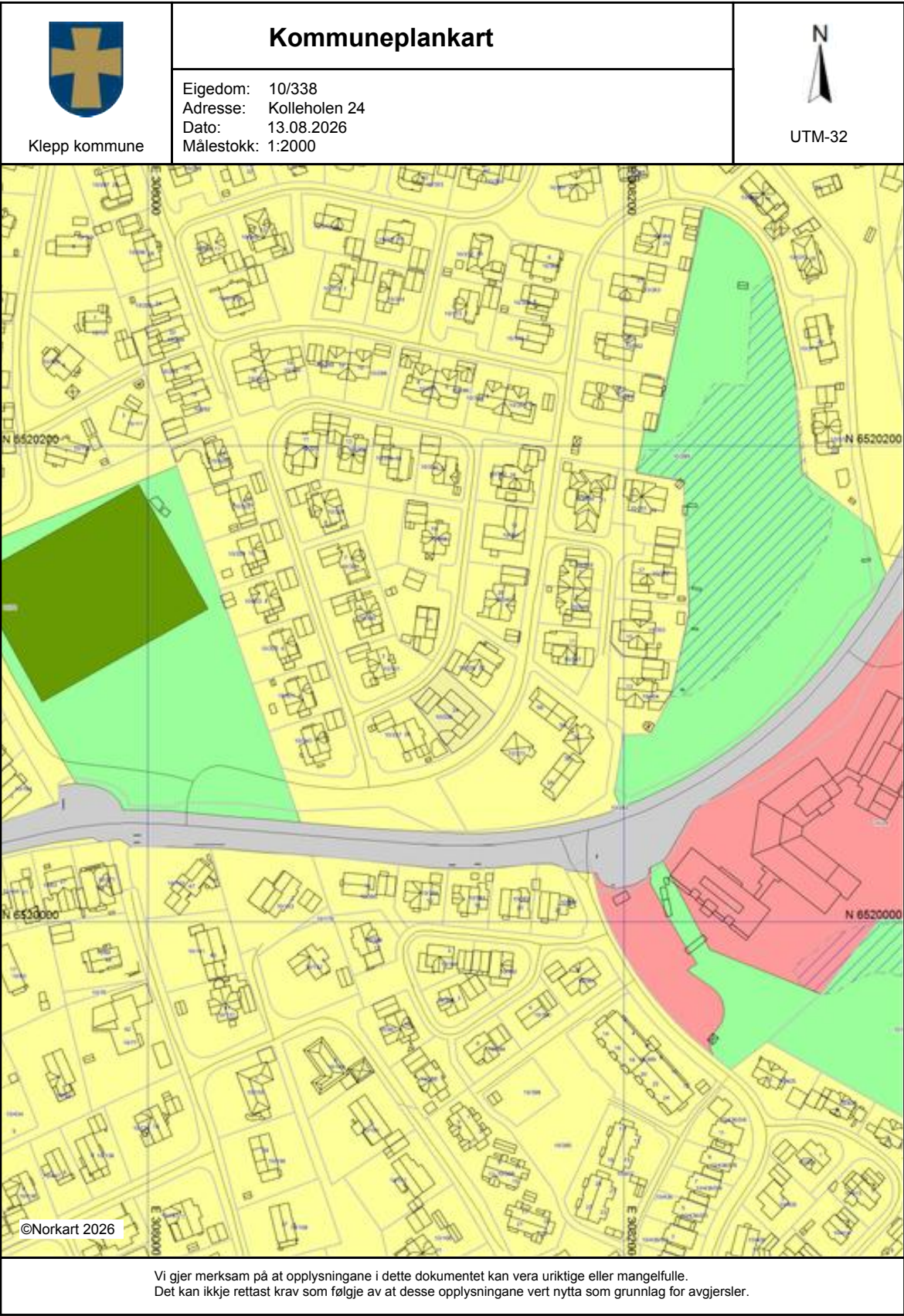
Gesimshøyde skal ikke være over 4,5 m og mønehøyde ikke over 7,5 m, målt fra topp grunnmur. Cotehøyde for topp grunnmur fastsettes av kommunen.

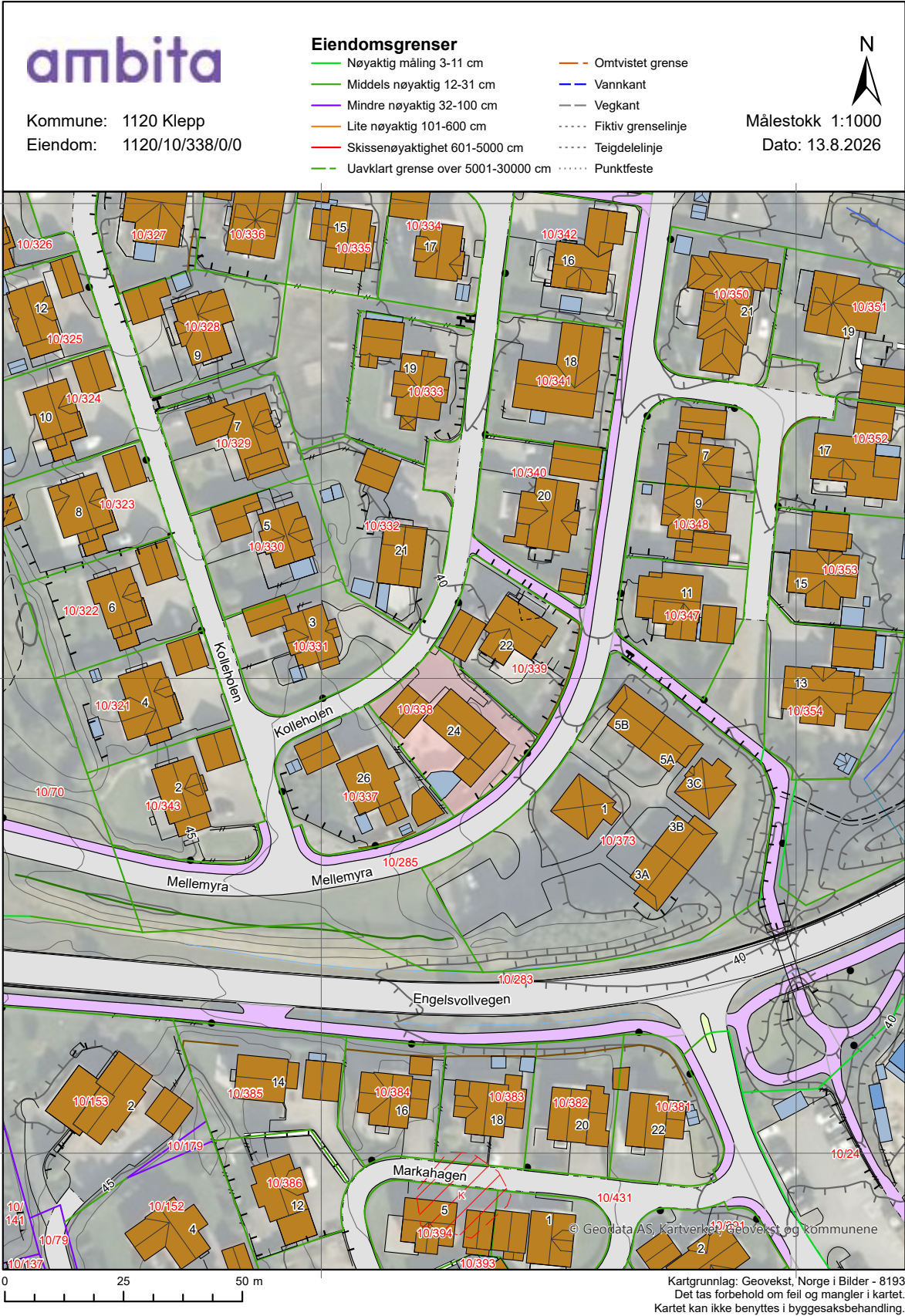
§ 7
Garasjer kan oppføres med grunnflate inntil 40 m2. Mønehøyde skal ikke overstige 4,5m. Avstand til veg skal være minst 2 m, hvis garasjen plasseres vinkelrett på vegen skal avstanden minst være 5 m. For hver boenhet skal det på egen tomt være oppstillingsplass for 2 biler. Inn- og utkjørsel til garasje og oppstillingsplass skal være mest mulig trafiksikker.

FRIOMRÅDER.

§ 8
Sandlekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig som den øvrige tekniske opparbeidelsen.

VEDTATT AV
KLEPP KOMMUNESTYRE
Den 09/12-96 Sak 118/96
i h.t. plan- og bygningslovens § 27.2









Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 10, Bruksnr 338

Kommune:

1120 Klepp

Adresse:

Veiadresse: Kolleholen 24, gatenr 3930
4353 Klepp Stasjon

Grunnkrets:

502 Engelsvoll

Valgkrets:

1 Klepp

Kirkesogn:

6030801 Klepp

Tettsted:

4592 Kvernaland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

23.12.1997

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

644,3 kvm

Skyld:

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 338 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.12.1997	Avgiver	1120/10/285	-644,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/10/338	644,1

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 338 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kolleholen 24	Bolig	181,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.02.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	181,0	Igangset.till.:	18.03.1998
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	181,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.09.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19139255			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		128,0		128,0				
H02			53,0		53,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.04.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	40,0	Igangset.till.:	01.10.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	19139255 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			40,0		40,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Mikal Mikalsen

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

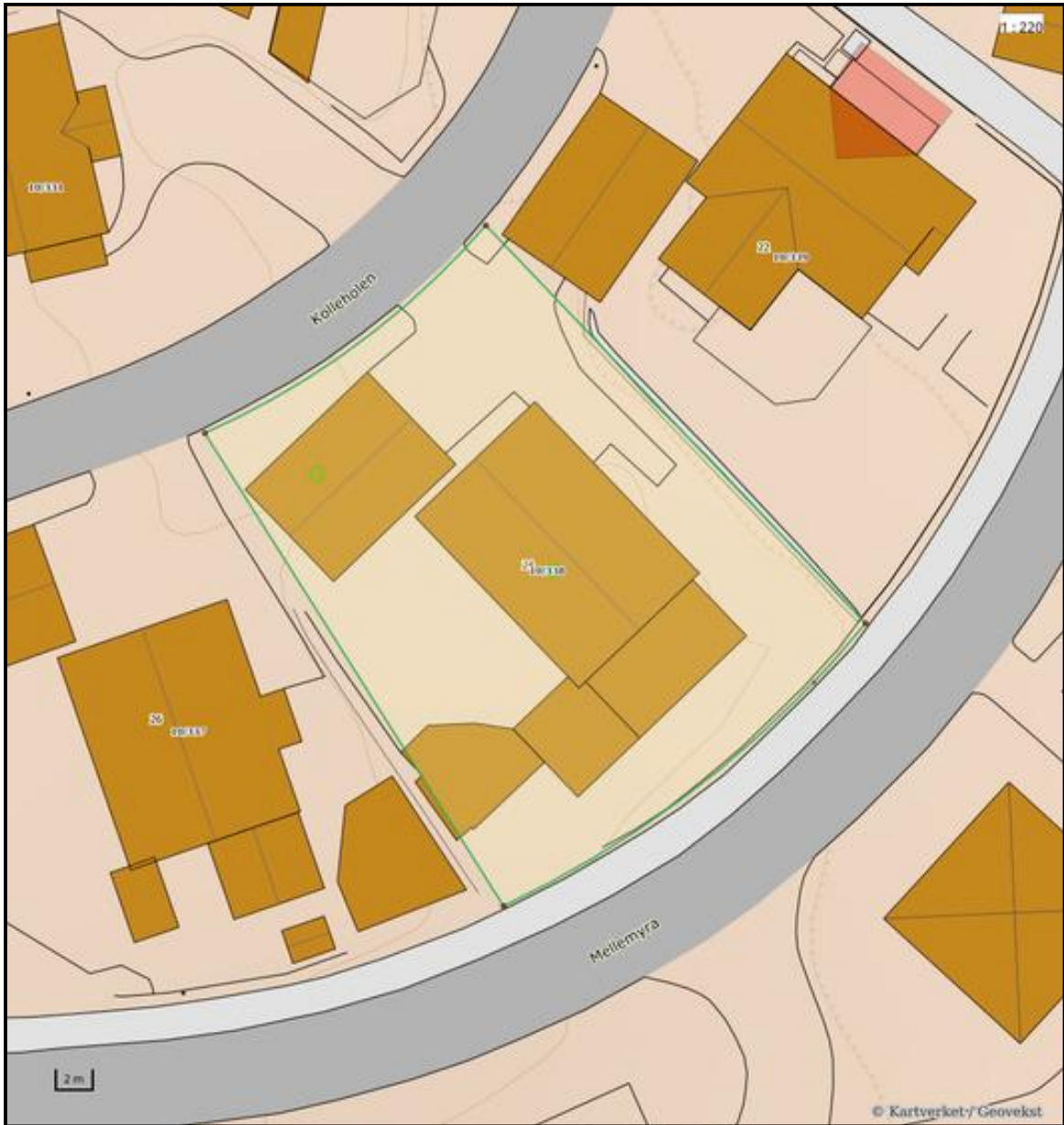
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	16,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	09.08.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	19139255 / 2			Antall etasjer:	1

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 338 i 1120 KLEPP kommune

Etasjeopplysninger:										
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:		Bolig	Annet	Totalt
H01			15,0		15,0					
Kontaktpersoner:										
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.								
Tiltakshaver	Mikalsen Mikal	010871								
Kulturminner:										
Ingen kulturminner registrert på bygningen.										
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig										
Opplysninger om boliger/bruksenheter:										
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC				
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet									
Bygningsopplysninger:										
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.02.1998					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.04.2000					
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:						
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:						
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.12.2000					
Vannforsyning:				Antall boliger:						
Bygningsnr:	19139263			Antall etasjer:		2				
Etasjeopplysninger:										
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:		Bolig	Annet	Totalt
H01			46,0		46,0					
H02										
Kulturminner:										
Ingen kulturminner registrert på bygningen.										

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 338 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart



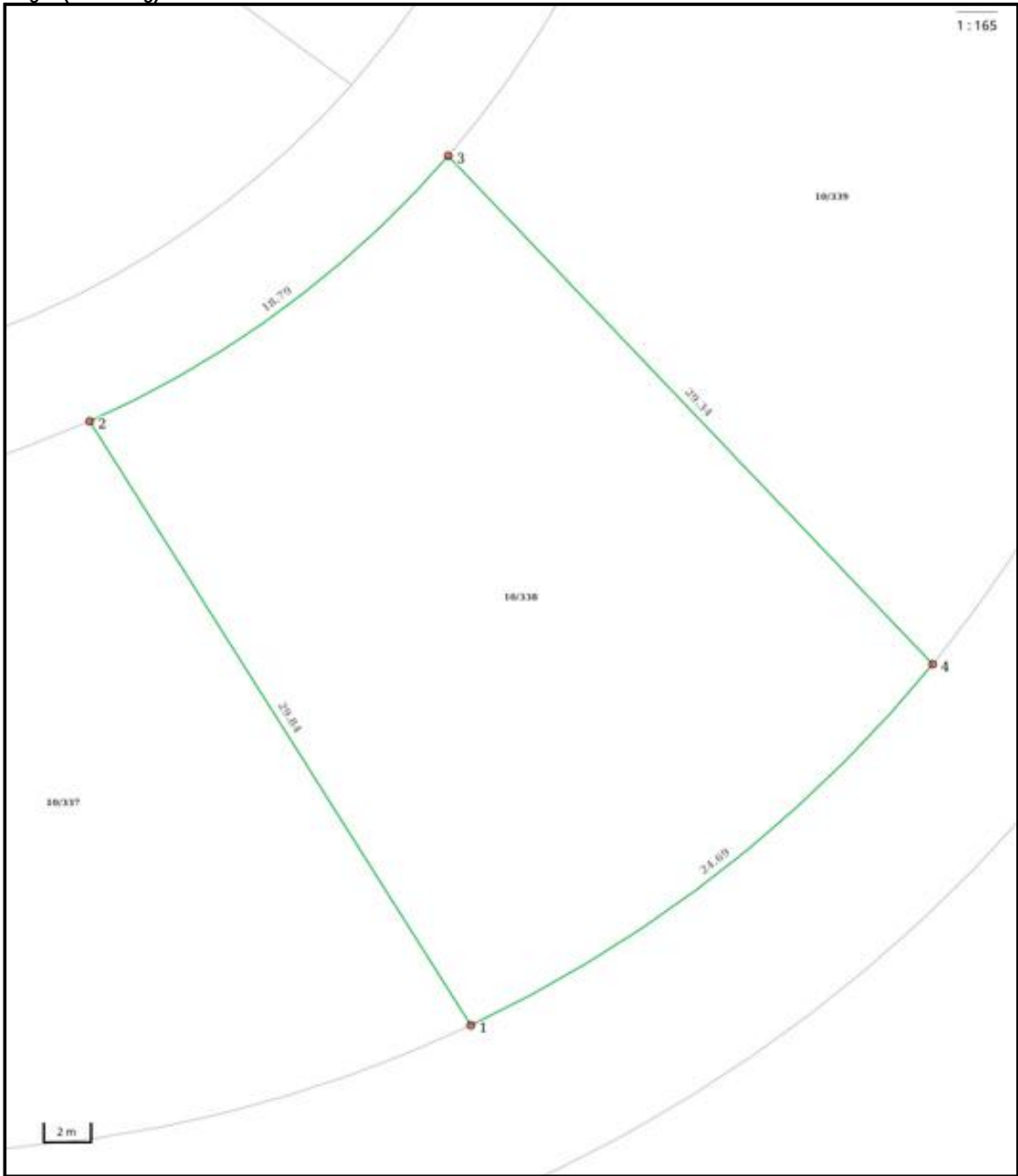
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.08.2026 11:28 – Sist oppdatert 13.08.2026 11:27
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 338 i 1120 KLEPP kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.08.2026 11:28 – Sist oppdatert 13.08.2026 11:27
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Gårdsnummer 10, Bruksnummer 338 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 644,30m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing								
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje
1	6 520 070,95	308 127,99	29,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei
2	6 520 094,65	308 109,86	18,79m	Terrengmålt	13	-42,50	Ikke spesifisert	Nei
3	6 520 107,03	308 123,79	29,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei
4	6 520 087,70	308 145,86	24,69m	Terrengmålt	13	55,50	Ikke spesifisert	Nei

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

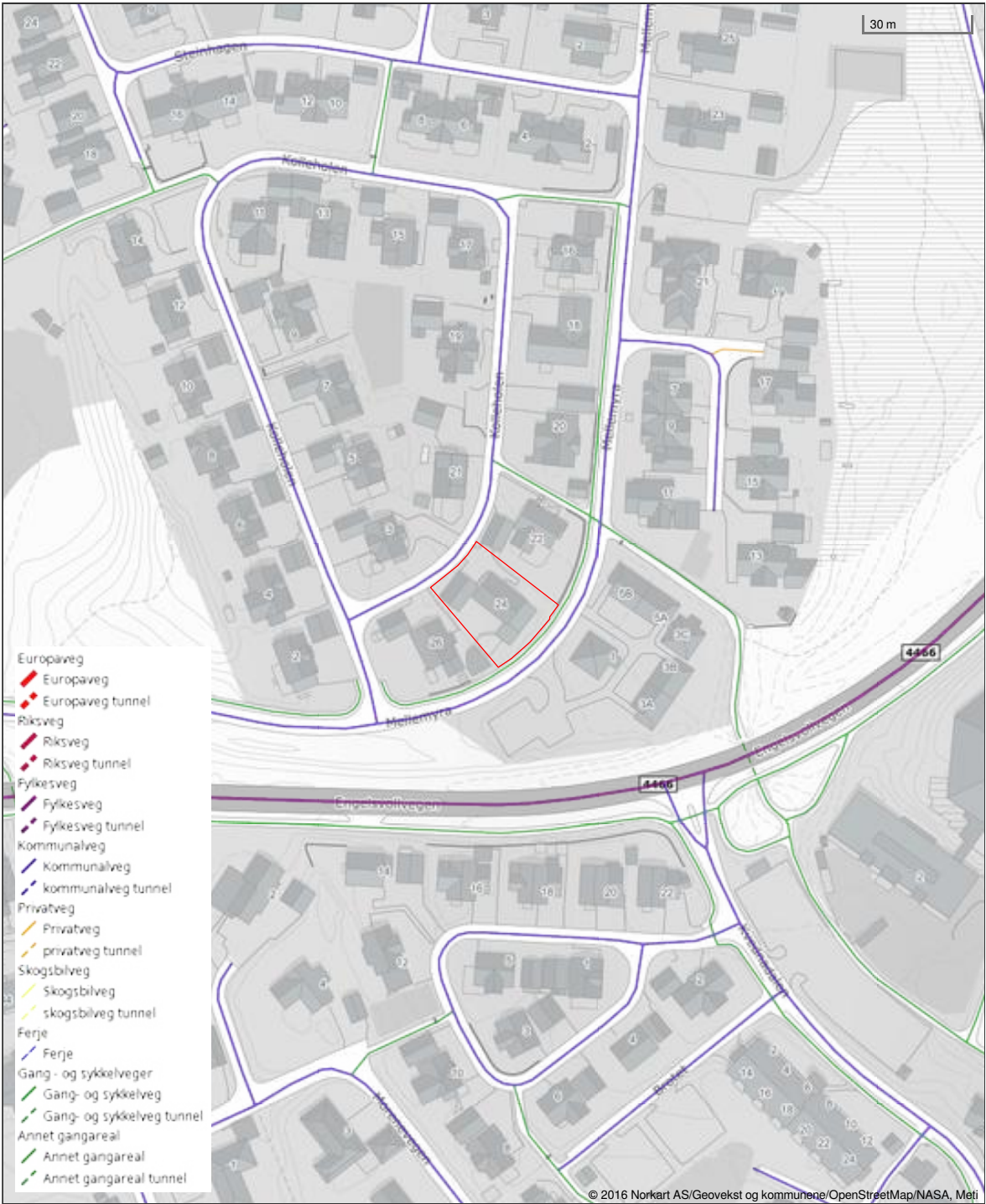
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 13.08.2026



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 10/338//



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



Klepp kommune
SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1
4351 Kleppe
Tlf 51429800

Gardsnr:	10	Bruksnr:	338	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Kollehølen 24			Seljar:	Åsfrid Vinther Pedersen og Søren Vinther Pedersen		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp ☒

Privat vatn og avløp

- Godkjent utsleppsløyve

☐

Type anlegg:
- Ikkje godkjent utsleppsløyve

☐
- Septiktank

☐

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.
- Brønn

☐
- Nedgravd oljetank

☐

Krav om sanering innan 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2025 totalt kr 11 588,-. 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 4 598,-. Avgift for 2. termin 2025 med forfall 15. oktober er på kr 6 990,-.

Vassavgift etter målar: Ja: ☒ Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 0 (installert ny vannmåler februar 2026)

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

☒



Energiattest



Adresse Kollehølen 24, 4353 KLEPP STASJON	
Dato for energimerking 20.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-336236
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19139255
Gårdsnummer 10	Bruksnummer 338
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1998	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 184,0 m²	Oppvarmet bruksareal 184,0 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 135,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 127,03 kWh/m²	Totalt levert pr. år 24 591 kWh
---------------------------------	------------------------------------

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

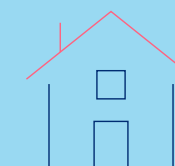
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 budgivnings-plattform, 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Kolleholen 24, 4353 KLEPP STASJON. Gnr. 10, bnr. 338, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260046
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato 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 L. 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