

PROAKTIV

Enebolig med leilighet

Flott utsikt - Verdalen



BERGELANDSVEGEN 10





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



VERDALEN

Enebolig med godkjent leilighet - Fantastisk utsikt - Barnevennlig beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bergelandsvegen 10, 4351
KLEPPE

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 70, i Klepp kommune

Prisantydning: 4.850.000,-

Omkostninger: 141.240,-

Totalpris: 4.991.240,-

Kommunale avgifter: 11.608,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 6/4

BRA: 186 m²

BRA-i: 186 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport og i gårdsrom.

Tomt: 497.2 m²

Energimerke: Energiklasse: orange E

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	116		
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 / Salgssjef: **Britt Fagerland**



Britt Fagerland
Eiendomsmegler / Salgssjef
Mobil: 959 21 585
E-post: fagerland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 22 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

BRITT FAGERLAND

Din lokale megler

Noe av det viktigste for meg er å være en eiendomsmegler med lokal kjennskap. Jeg vet at det er akkurat det kundene mine setter mest pris på. Det er utrolig viktig for å gjøre den beste jobben i vår bransje. Jeg begynte i eiendomsbransjen i 1996 og har 25 års erfaring. Mitt hovedområde er selvsagt Klepp! Jeg er oppvokst i Verdalen og har alltid bodd i Klepp kommune. Og siden jeg selv bor i området, har jeg god kunnskap om hvem som ønsker å bo akkurat der du bor.

Jeg har et stort engasjement for det jeg involverer meg i og brenner for jobben min. Jeg har store barn nå, og er alltid tilgjengelig for kundene mine. Selv om det er jeg som skal gjøre jobben, er jeg heldigvis ikke alene. Med solid erfaring og kompetanse fra mitt team, sikrer jeg deg en trygg og god prosess. Vi har et stort fagmiljø og du finner våre kontorer på Klepp, Bryne og Varhaug. Ser frem til å hjelpe deg med ditt boligsalg!



”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Jæren

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

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
T: 51 48 22 00
E: jaeren@proaktiv.no

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til

salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.



VERDALEN

Kommune: Klepp / Område: Verdal

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

Eiendommen ligger i svært barnevennlig område i blindgate. Etablert område, som grenser til det nye feltet på Sporafjell og Sporafjell barnehage. Den nye veien, Boreringen, gjør tilkomsten veldig bra. Her er det busstopp, som tar deg til Klepp, Klepp st. og ferden videre. Kort og sikker vei til skolene samt Borehallen og Voll IL sine fotballanlegg. Klepp er en kommune som kan tilby variert og flott natur. Nærmeste område er Gruda like ved, og Kleppeloen, som er en attraktiv lysløype med treningsapparater og griller. På Borestranden kan du leie surfebrett og nyte bølgene. For de som ikke liker bølger, anbefales en kajakk tur på Frøylandsvatnet. På Klepp st. har Jæren kajakkklubb sin base. Voll IL kan tilby håndball, fotball, barneidrett, friidrett, vektløfting og turn. Ved Kleppeloen holder Klepp BMX til. Liker du treningssenter best, finner du Mova og Sport 4 You. Helt nytt er Plogenparken i Klepp sentrum som passer for alle



OFFENTLIG TRANSPORT

Nymyra Linje X44, 59, 62	4 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 7.5 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 26 km

DAGLIGVARE

Kiwi Verdalen PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Verdalen Post i butikk	9 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Jærhagen	17 min
Apotek 1 Jærhagen	17 min

SPORT

Sollia ballløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Orstadforen ballplass Ballspill	9 min 0.8 km
MOVA Klepp	17 min
Robust Trening Bryne	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kleppeloen parkering	11 min
----------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



aldre. Her finner du skatepark, pumptrack, multibinge for ballsport, klatrestativ, gapahuk, fontener, bekk med fisk og mye annet. På Klepp har vi mange spisesteder: Jonas B, McDonalds, 2 kinarestauranter, Pizzabakeren, Bankers pizza, Håland kjøtt/Edeståvå, Pølsebuå, Jordbærpike, Klepp Bistro og nybakt fra Jærbakeren. Og er du i farten, kan delikatessen på Mega tilby varm-mat eller ei farse i Håland si bu. Velkommen til Klepp!

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Verdalen hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst

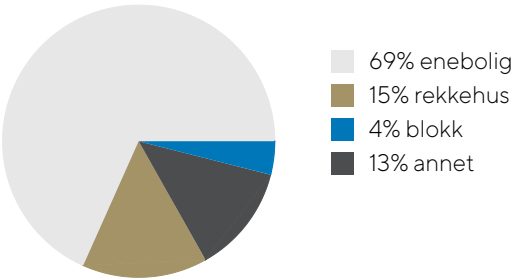
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Sporafjell barnehage like ved eiendommen. Bore barne- og ungdomsskule.



BOLIGMASSE



SKOLER

Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	23 min 2 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	8 min 2.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 5.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 7.5 km

BARNEHAGER

Sporafjell barnehage (1-5 år) 164 barn	4 min 0.3 km
Myrsnibå barnehage (1-5 år)	8 min
Sørhellet barnehage (1-6 år) 75 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL BERGELANDSVEGEN 10

Fin beliggenhet i blindgate - Utsikt!

Parkering

Carport og i gårdsrom.

Tomtestørrelse

497,20 m²

Beskrivelse av tomt

Flott opparbeidet med plen, hekk og blomstrende busker.
Betongheller og asfalt i gårdsrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 1974.
Grunnmur/plate av stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.
Saltak tekket med plasbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp er utført med plast.

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 4 stk. TG3, 21 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takkonstruksjon/Loft
Stedvis klemte lufteskuffer ved takfot. Det er mangelfull kondensisolering av klokkluftning på kaldt loft. Loftluke er uisolert og mangler pakninger.
Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Uisolert loftluke uten pakninger kan føre til varmetap, luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktproblemer.



SJEKK DENNE BELIGGENHETEN



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er påvist stedvis utilstrekkelig musetetting. Utvendig kledning har varierende alder, men fremstår hovedsakelig i god stand sett i forhold til alder. Det registreres stedvis mindre tørkesprekker og begynnende overflateslitasje, særlig på værutsatte områder.

Det registreres enkelte steder liten avstand mellom kledning og terreng. Anbefalt avstand er minimum 15 cm.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull musetetting kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales normalt løpende vedlikehold og overflatebehandling etter behov. Liten avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning og risiko for nedbrytning av treverket. Det anbefales å øke avstanden der dette er praktisk mulig.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vinduene har varierende alder, men er hovedsakelig skiftet i senere tid. Det registreres stedvis krakelering og begynnende nedbrytning av overflater, særlig på værutsatte vinduer. Videre registreres stedvis noe iring på beslag og hengsler, samt tegn til kondensering og avskalling i enkelte vinduskarmer. Vindu på kjøkken 1. etasje gikk ikke tilstrekkelig igjen på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Overflateslitasje og nedbrytning kan over tid medføre redusert beskyttelse mot fukt og videre skadeutvikling. Det anbefales lokalt vedlikehold og overflatebehandling etter behov.

Beslag og hengsler anbefales vedlikeholdt. Kondensering kan skyldes begrenset ventilasjon og luftutveksling i boligen. Det anbefales å sikre tilfredsstillende ventilasjon for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Utvendige trapper

Det registreres stedvis avskalling og nedbrytning av puss på utvendig betongkonstruksjon ved trapp, samt misfarging og begroing på overflater.

Konsekvens/tiltak: Avskalling og nedbrytning av puss kan skyldes fuktbelastning og frostpåvirkning. Lokale utbedringer og overflatebehandling anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ved hulltaking på soverom i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser på vegg og takoverflater. Videre er det registrert bruk av diffusjonsplast.

Konsekvens/tiltak: Forhøyet fuktnivå kan over tid medføre utvikling av fukt-, mugg- og råteskader, samt bidra til redusert innneklima. Forholdene kan skyldes kondens som følge av

begrenset ventilasjon og luftutveksling. Andre fuktkilder kan imidlertid ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktforholdene og eventuelt behov for tiltak. Videre anbefales det å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i boligen, blant annet ved å sikre tilstrekkelige luftspalter under innvendige dører. Dampsperre i utlektede veggkonstruksjoner mot grunnmur kan begrense konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for fuktakkumulering og skadeutvikling. Ved fremtidig ombygging eller oppgradering anbefales det å fjerne dampsperran og bygge opp veggene i tråd med anbefalte løsninger for innvendig utforede vegger mot grunnmur.

1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det registreres mindre skade i nedre del av veggplate i dusjnisen.
Konsekvens/tiltak: Skaden kan medføre økt risiko for fuktinntrengning dersom overflatens tetthet er svekket. Lokal utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det registreres manglende tetting rundt avløpsrør fra servant ved gjennomføring i vegg. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved vannsøl eller lekkasje. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringen. Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er kun lufterventil i tak/himling.
Konsekvens/tiltak: Manglende ventilasjon (kun lufterventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. Etasje - Stue/kjøkken/spisestue - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet. Det registreres stedvis noe svelling og avskalling i overflater på underskap.
Konsekvens/tiltak: Forholdene vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelatert slitasje. Løpende vedlikehold anbefales, og utskifting bør påregnes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.

1. Etasje - Stue/kjøkken/spisestue - Avtrekk
Kjøkkenet har eldre avtrekksvifte. Viften ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte.
Konsekvens/tiltak: På grunn av alder og forventet gjenværende brukstid må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt. Utskifting må påregnes ved behov.

Kjeller hybel - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Nyere kjøkkeninnredning. Det registreres stedvis noe svelling og delaminering av overflater på under- og overskap. Videre registreres svelling i bunnplate i skap under vask, samt i ytre del av benkeplate ved oppvaskmaskin.
Konsekvens/tiltak: Forholdene tyder på fuktbelastning og kan medføre videre svelling og nedbrytning av materialene. Det anbefales å kontrollere for eventuelle lekkasjer ved vask og oppvaskmaskin, samt utføre lokale utbedringer for å hindre videre skadeutvikling. Utskifting av skadede deler må påregnes ved behov.

1. Etasje - Toalettrom - Sanitærutstyr
"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.
Konsekvens/tiltak: Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. Etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilerings gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklime. Det bør etableres tilluftsløsning.

Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det registreres noe slaglyder fra rør i vegg ved bruk av servant på badet. Det er registrert stedvis irr på kobberrør. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringsdag. Det registreres stedvis manglende isolering av vannrør i kjeller.
Konsekvens/tiltak: Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon 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. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Lydene kan skyldes mangelfull innfesting av rør eller trykkstøt i vanninstallasjonen. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken og eventuelt behov for tiltak. Stedvis irr på kobberrør er normalt et uttrykk for overflateoksidasjon og innebærer ikke nødvendigvis en lekkasje. Forholdet anbefales holdt under oppsikt og kontrolleres ved fremtidige inspeksjoner. Ved tegn til fukt eller økende korrosjon bør årsaken undersøkes og nødvendige tiltak utføres. Manglende isolering kan medføre varmetap og risiko for kondensering på kaldtvannsrør. Det anbefales å isolere uisolerte rørstrekk for å redusere risikoen for kondens og varmetap.

Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden





anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegger og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det registreres manglende tilluftsspalter under innvendige dører. Videre er det registrert tegn til innvendig kondensering på vinduer og veggoverflater i kjellerleiligheten. Konsekvens/tiltak: Begrenset ventilasjon og luftutveksling kan medføre økt fuktbelastning, kondensering og risiko for utvikling av fukt- og soppskader, samt redusert inneklima. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i boligen, samt sikre tilfredsstillende luftoverføring mellom rommene.

Varmtvannsbereder/tank -hoveddel

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Ved hulltaking i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved hulltaking på soverom i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser på vegg og takoverflater. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Forholdene kan skyldes kondens som følge av begrenset

ventilasjon og luftutveksling. Andre fuktkilder kan imidlertid ikke utelukkes. Forhøyet fuktnivå kan over tid medføre videre utvikling av fukt- og soppskader, samt bidra til redusert innneklima. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken og behovet for tiltak.

Grunnmur og fundamenter
Ventilhetter i yttervegger er fra byggeåret. Det registreres stedvis korrosjon og aldersrelatert slitasje. Grunnmur av betong, slemmet på østsiden. Det registreres stedvis mindre svinnriss i overflater, samt enkelte synlige forskalingsstag som ikke er pusset igjen.
Konsekvens/tiltak: Korrosjon og høy alder kan medføre videre nedbrytning og redusert funksjon. Utskifting av ventilhetter må påregnes på sikt. Svinnriss vurderes som normale og har vanligvis ingen konstruksjonsmessig betydning. Synlige forskalingsstag kan utgjøre svake punkter med risiko for fuktinntrengning. Det anbefales lokal tetting og utbedring av disse.

Terrengforhold
Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren. Konsekvens/tiltak: Flatt terreng kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen.

Boligen har fått følgende TG3:

Ytterdører
Ytterdør til biinngang i kjeller har skjevhet og tar i karm ved betjening. Det registreres råte og nedbrytning i dørens brystning og overflater, samt vannmerker på innvendig side. Det er påvist utetthet/åpning mellom enkelte dørblad og dørkarm. Det registreres krakelering, avskalling og begynnende svelling i lamineringen, særlig i nedre del av dør til stue i kjeller. Videre registreres korrosjon på hengsler.
Konsekvens/tiltak: Forholdene tyder på fuktbelastning og kan medføre videre utvikling av råteskader og redusert funksjon. Utskifting av døren anbefales. Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Forholdene tyder på slitasje og fuktbelastning, med risiko for videre nedbrytning av overflater. Lokalt vedlikehold og utbedring anbefales. Utskifting av døren må påregnes ved videre skadeutvikling.

Overflater – gulv
Innvendige overflater har varierende alder og er stedvis oppgradert i senere tid. Det registreres stedvis bruksslitasje og spenningsrelaterte avvik i overflater. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand sett i forhold til alder. Det registreres større retningsavvik på gulv i stue i kjellerleiligheten ved enkel nivellering. Det er ikke foretatt nærmere nivellering av gulv i øvrige deler av boligen. Videre registreres vannmerker, bruksmerker og generelt slitt parkettgulv i stue i kjellerleiligheten. Det registreres også svimerker/misfarging på veggoverflater over panelovner i stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Registrerte overflateavvik vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelatert slitasje. Lokalt vedlikehold og oppgradering av overflater må påregnes etter behov.
Registrerte retningsavvik i gulv kan skyldes nedbøyning eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser anbefales dersom årsak og omfang ønskes avklart. Oppretting av gulv må påregnes dersom det stilles krav til planhet.
Vannmerker i parkett kan indikere tidligere fuktbelastning. Videre fuktpåvirkning bør unngås for å hindre ytterligere skadeutvikling.
Misfarging over panelovner kan skyldes varmepåvirkning og støvavsetninger. Lokal overflatebehandling anbefales ved behov.

Kjeller – Vaskerom – Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller hybel – Bad/vaskerom – Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Kjeller – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt grunnet yttervegger av betong og åpne lettveggskonstruksjoner.

Varmtvannsbereder/tank – leilighet
Varmtvannsbereder i leiligheten er montert i hjørneskap og er ikke besiktiget eller kontrollert på grunn av begrenset tilkomst. Avløpsrør er tilkoblet sikkerhetsventilen.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Manglende rekkverk/sikring på ytre del av mur ved platting.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og





forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Vindu på soverom i kjellerleilighet tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpningsbredde/-høyde. Et rømningsvindu skal være stort nok til at personer kan komme seg ut, og enkelt kunne åpnes uten nøkkel eller spesialverktøy. Vinduet skal ha en fri bredde på minst 0,5 m og en fri høyde på minst 0,6 m. Summen av fri bredde og fri høyde skal være minst 1,5 m. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen skal ikke overstige 1,0 m. Rømningsvindu tilfredsstiller ikke dagens anbefalte krav, noe som kan redusere sikker rømning ved brann. Vurder utskifting eller tilpasning av rømningsvindu slik at det oppfyller gjeldende krav til rømningsvei. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. 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.

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: Onsdag, 21. oktober 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken/spisestue, 3 soverom, gang, toalettrom, bad
U. etasje: Hoveddel: Entre/stue, bi-inngang, vaskerom, bod
U. etasje: Leil: Entré, bad/vaskerom, bod, garderobe, stue/kjøkken, soverom, gang
Carport

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

1. etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 15 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.0000000

Standard

Velkommen til Sporafjell og denne innholdsrike boligen med godkjent leilighet i underetasjen. Rolig og barnevennlig gate uten gjennomgangstrafikk, og byr på en fenomenal utsikt mot sør med utsyn over Klepp, Orrevatnet og helt ut til havet.

Boligens hoveddel inneholder vindfang, stue med åpen løsning mot kjøkken/stort allrom og spisestue, tre soverom, gang, toalettrom og bad. I underetasjen finnes en godkjent leilighet med stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og egen inngang. I tillegg er det flere boder, garderobe, vaskerom og bi-inngang med tilkomst fra hoveddel.

Tomten er flott opparbeidet med en flott opparbeidet, romslig hage.

Boligen har behov for noe modernisering, noe som gir en spennende mulighet for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.



Husets hjerte, allrommet

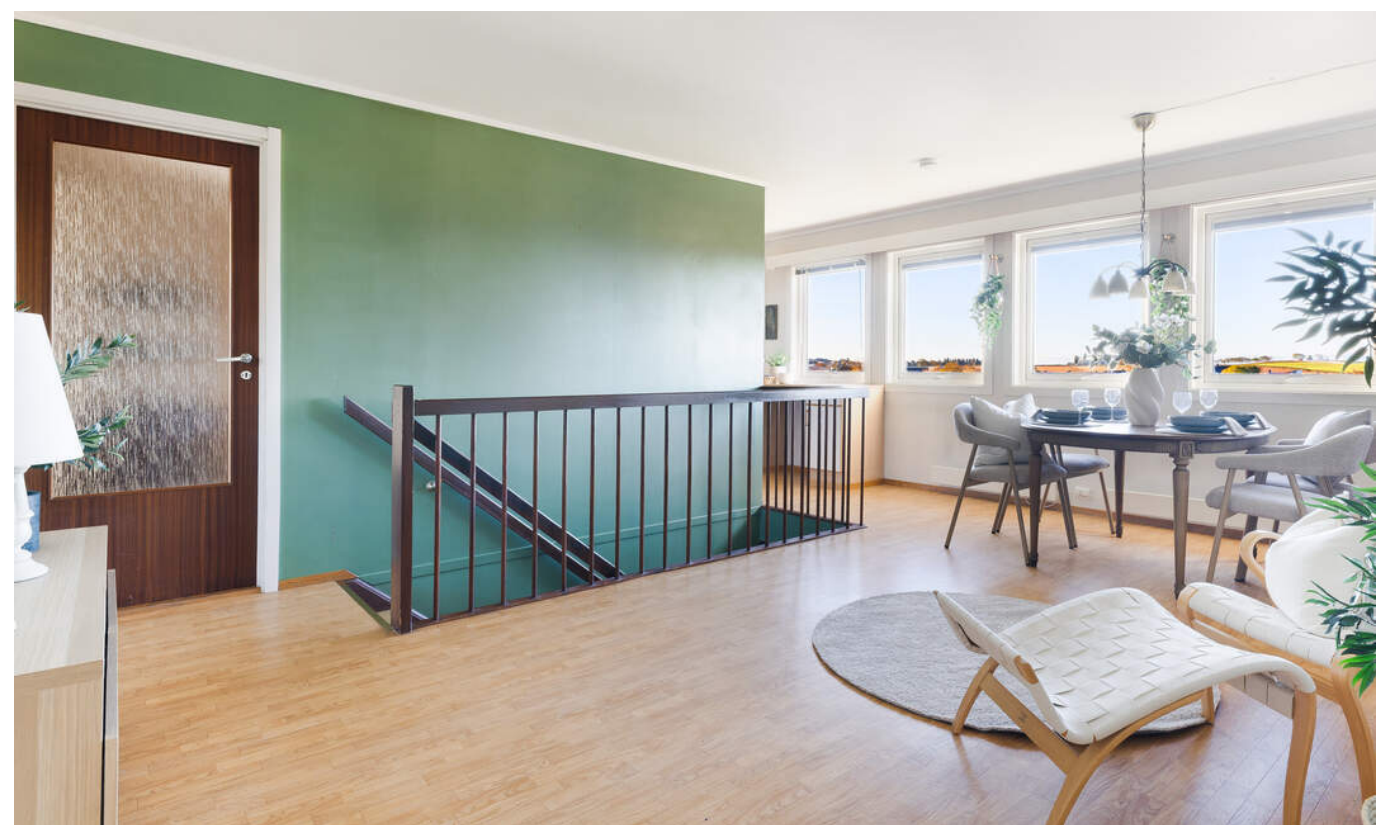


Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.

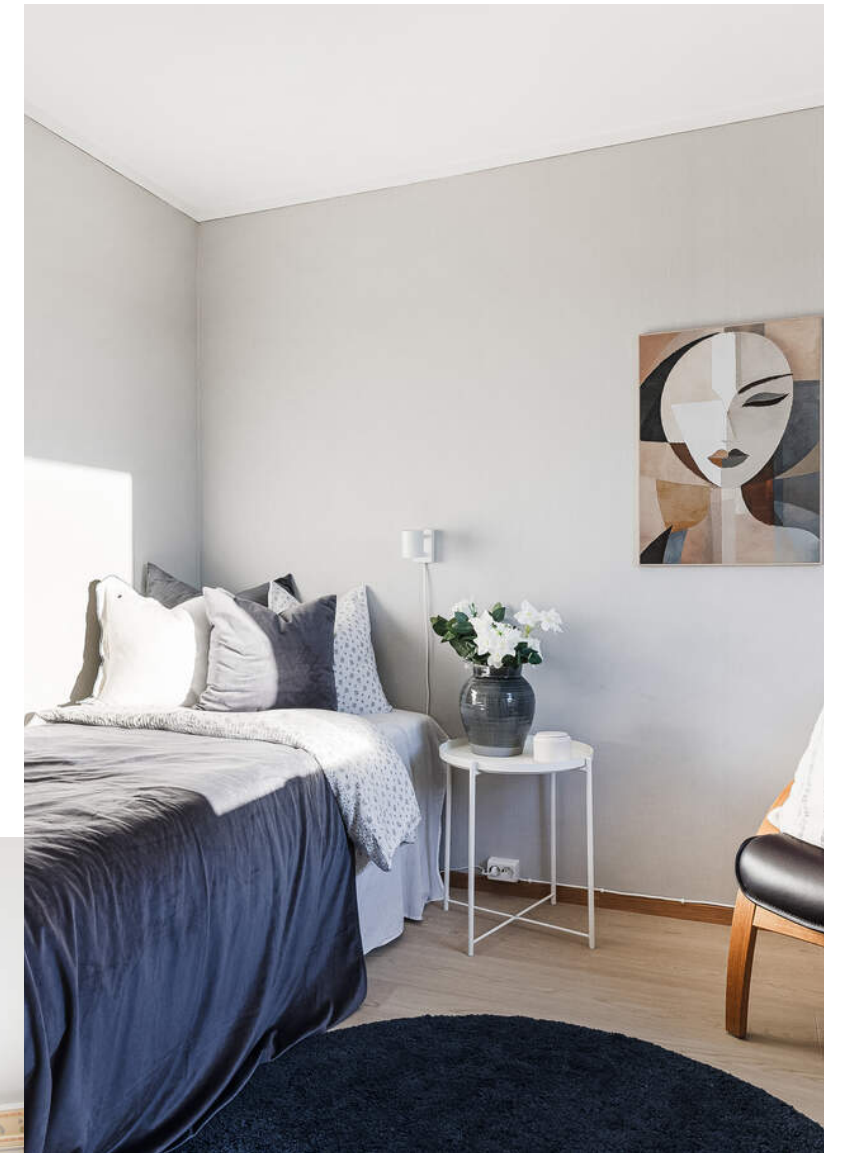
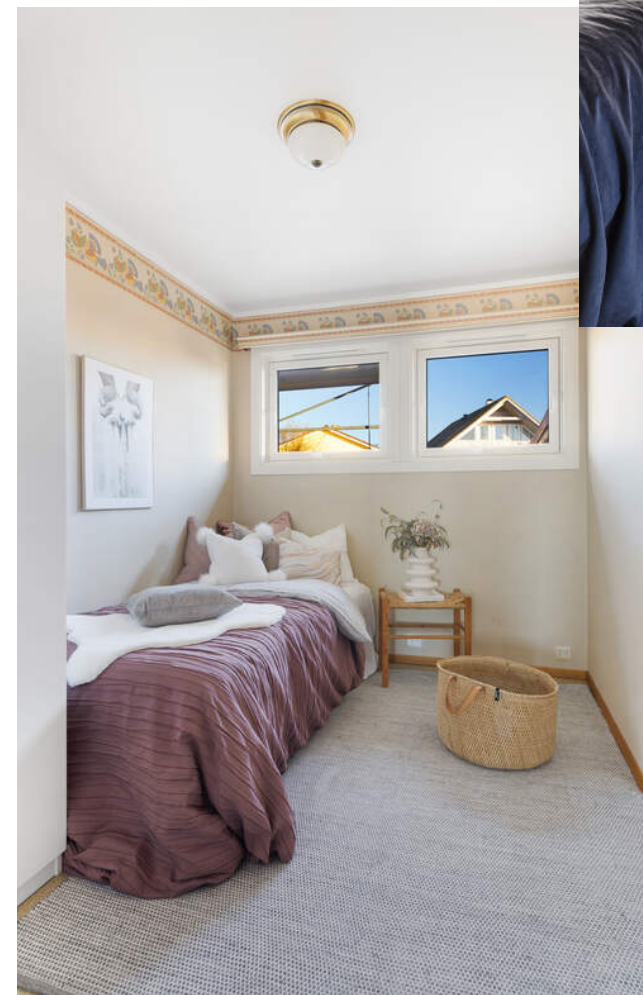








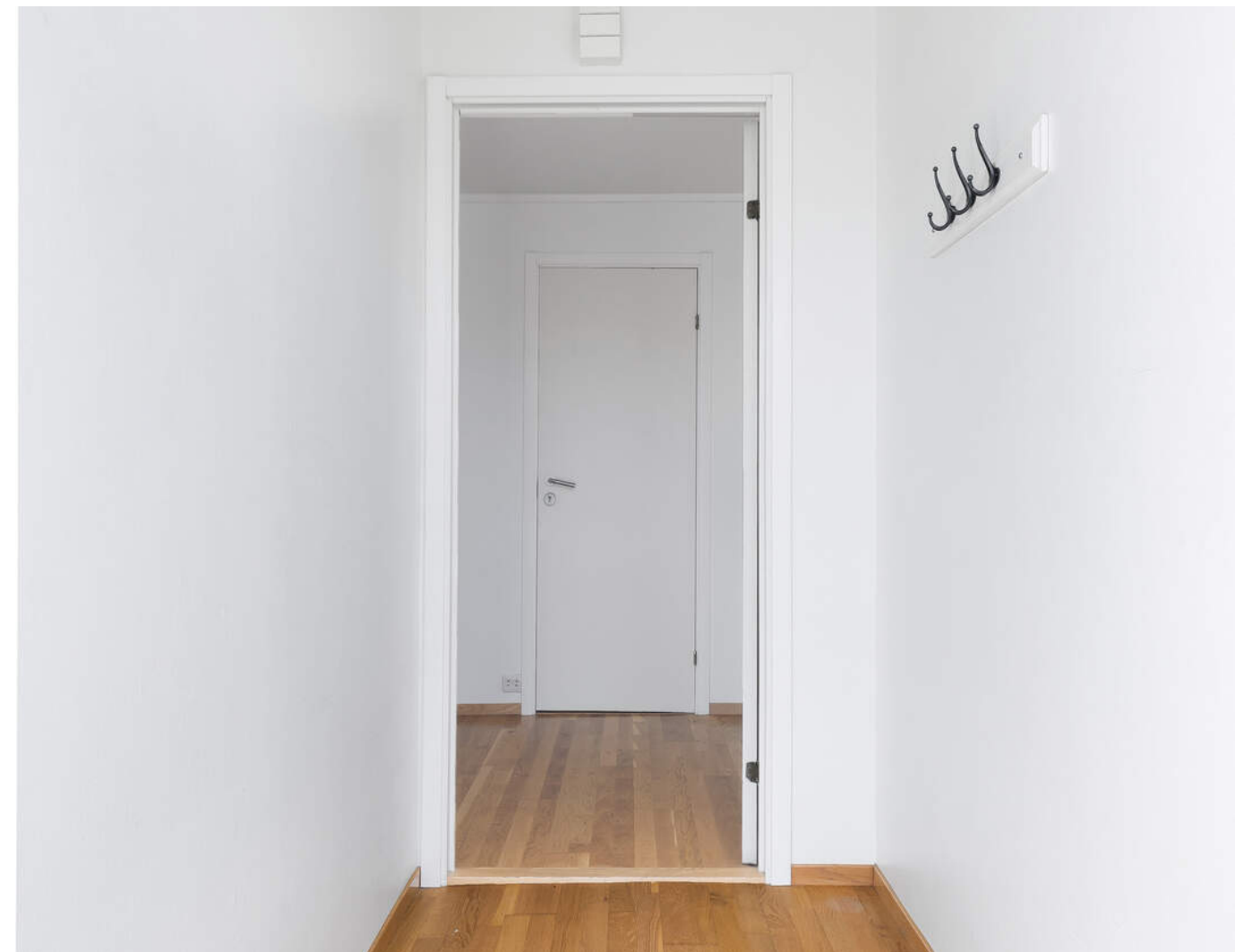
SOVEROM







GODKJENT LEILIGHET





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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



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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
497,20 m²

Beskrivelse av tomt
Flott opparbeidet med plen, hekk og blomstrende busker. Betongheller og asfalt i gårdsrom.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
983.714,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.934.855,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
11.608,- for 2026

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Boligen vil ikke bli ytterligere utvasket før overtakelse.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 30.07.1974 på følgende vilkår: Utvendig rekkverk på hovedtrapp. Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjente tegninger på carport datert 04.06.1974 og boligen datert 11.09.1973

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

1120/3/70:
23.01.1974 - Dokumentnr: 475 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

2711.1975 - Dokumentnr: 8864 - Bestemmelse om gjerde.
Gjerdeplikt mot sør og vest.

2711.1973 - Dokumentnr: 7448 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:3 Bnr:49

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

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

Delarealer Delareal 497 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplan

Id: 2060
Navn: Kleppemarka
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.09.1972

Delarealer Delareal 497 m
Formål: Boliger

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

Radonmåling
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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 850 000,00 (Prisantydning)

4 850 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
121 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

122 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
141 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 972 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 991 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

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

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

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

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

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

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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 nettannonsen på "gi bud" knappen eller

via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom med fullmakt. Fullmaktshaver har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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

Inger Kristine Solvang

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 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 56 280 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 0). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Betalingsutsettelse kr 1 500, Foto inkl. plantegninger kr 4 200, Kommunale opplysninger kr 4 200, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 360, Tilretteleggingsgebyr, visninger og overtakelse kr 19 900 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 18 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 114 240 Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 405 Totalt kostnadsoverslag kr. 133 645 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. 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 etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og

markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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.

Salgsoppgave datert
22.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Bergelandsvegen 10, 4351 KLEPPE

10 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bergelandsvegen 10

Bergelandsvegen 10

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1974

Har eieren 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.

Bodd der siden boligen ble oppført.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hellesto, Ragnhild Solvang



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jevnt vedlikeholdt gjennom årene.

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 78386252

Egenerklæringsskjema

Name

Ragnhild Solvang Hellestø

Date

2026-10-10

Identification

 Ragnhild Solvang Hellestø



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

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE  KLEPP kommune

 gnr. 3, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 13.10.2026

Rapportdato: 21.10.2026

Oppdragsnr.: 13152-1460

Eiendomsverdi ref nr: RK4658

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 2 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
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, anneks, 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 lovighet (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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 3 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
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

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1974.
Grunnmur/plate av stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.
Saltak tekket med plasbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp er utført med plast.

Boligens bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeåret.
Registrerte tilstandsavvik skyldes i hovedsak konstruksjonsutførelse, bygningsdelenes alder og tekniske levetid, samt stedvis bruksslitasje utover det som anses som normalt. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler.

Boligen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes enkelte forhold som avviker fra dagens standard og forventninger. Flere av de registrerte avvikene vurderes å være relatert til normal aldring, slitasje og elde på bygningsdelene.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater og besiktiget fra bakkenivå. Opplyst montert på 90 tallet. Det registreres noe mosevekst på taktekkingen. Skånsom rengjøring anbefales. 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 reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av finerplater. Loftet er et kaldloft.
Opplysning/annet:
Det ble på befaringsdagen registrert fuktmerker og skader i undertaket mot nord. Det ble foretatt fuktmålinger i deler av undertaket uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Videre ble det utført fuktsøk ved stikkprøver på underliggende vegg- og himlingsflater i soverom, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.
Eiers representanter har i etterkant av undertegnede befaring engasjert Byggmester Myklebust AS, som har demontert deler av taktekkingen og utført utbedringer av undertaket, samt montert ny takpapp, sløyfer og lekter.
Det er oversendt bildedokumentasjon av utførte arbeider.
Arbeidene er ikke kontrollert ved ny befaring av undertegnede. For nærmere beskrivelse av arbeidene og ytterligere dokumentasjon henvises det til eiers representanter.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Eiers representanter opplyser at kledning på 3 sider skiftet etter byggeår.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.
Vinduer med varierende alder, basert på stempel i glass hovedsakelig skiftet 2008, 2012, 2016, 2017, 2018, Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass, varierende alder. Ytterdør bi-inngang fra 2003, ytterdør stue kjeller 2017. Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Platting med tilhørende rekkverk og levegg er opplyst oppført i 2020. Konstruksjonene fremstår i normalt god stand, uten spesielle tilstandsanmerkninger utover normal bruksslitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag.
Parkett, belegg, laminert og teppe på gulv.

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.

Gulvet er med parkett og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i soverom i leilighet, med måleresultat 22,8. vekt %

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Det er malt tretrapp med belegg i trinn.

Merknader:
-Rekkverk målt til 89 cm, dagens krav er 90 cm.
-Åpninger i rekkverk over 10 cm.
Profilert/glatte dører, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser.

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeåret, våtrom opplyst oppgradert i overflater for ca 12 år siden.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 21 mm fall mot sluk.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Det er søyleservant, dusjhjørne og skap.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvotest over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulv og yttervegger av betong, samt åpne lettveggskonstruksjoner.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.
Ca 100 mm fall fra topp sluk til topp sokkel av betong.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet yttervegger av betong og åpne lettveggskonstruksjoner.

Våtrom › Kjeller hybel › Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malt strier på vegg.
Dusjkabinett, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Stråleovn.
Ca 30 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Merknader:
-Svimerker i himling over stråleovn.
-Innredning montert nær toalett. Krakelering i servant, ingen registrert lekkasje.
-"Treg" oppsmalning av vann i sisternen.
-Fall på gulv utenfor dusjnisen mindre en referansenivået, laver oppbrett av belegg i dørterskel.
-Begrenset kontroll av sluk under dusjkabinett.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,8.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken/spisestue

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. opplyst montert på 90 tallet.
Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av waterguard.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller hybel › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom
Belegg på gulv, tapet på vegg, og pappet malt himling.
Utstyr: Toalett, servant i innredning.
Naturlig ventilering

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Ifølge eiers representanter er vann- og avløpsrør fra byggeåret. Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer
-Nye vannledning til vannutkaster.
Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Ifølge eiers representanter er vann- og avløpsrør fra byggeåret. Avløpsrørene er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet. 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.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal brukslitasje og vedlikehold må påregnes.
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.

Varmtvannsbereder i leiligheten er montert i hjørneskap og er ikke besiktiget eller kontrollert på grunn av begrenset tilkomst.

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

DUO
TAKST AS
R e g a t a n d

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør er tilkoblet sikkerhetsventilen.

Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst installert i 1974. Skrusikringer og automatsikringer.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Seneste el-tilsyn utført 12.10.2020. Registrerte mangler er utbedret av Hatteland elektriske, dokumentasjon fremvist.

Det er registrert nyere røykvarsler. Brannslukningsapparater er ifølge eiers representanter skiftet i oktober 2026. Det skal være minst én røykvarsler i hver etasje, og sokkelleiligheten skal ha eget brannvarslingsutstyr og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke registrert bygningsskader eller andre symptomer som indikerer ustabil grunn. Konferer med selgers representanter for nærmere informasjon. Dreneringen er fra 1974.

Grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Terrenget omkring boligen består av belegningsstein i gårdsrommet, skiferlagt platting, gangsti med betongheller og plenarealer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

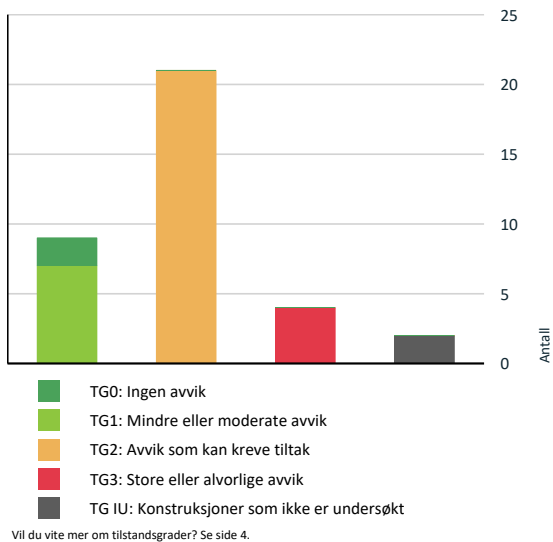
Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

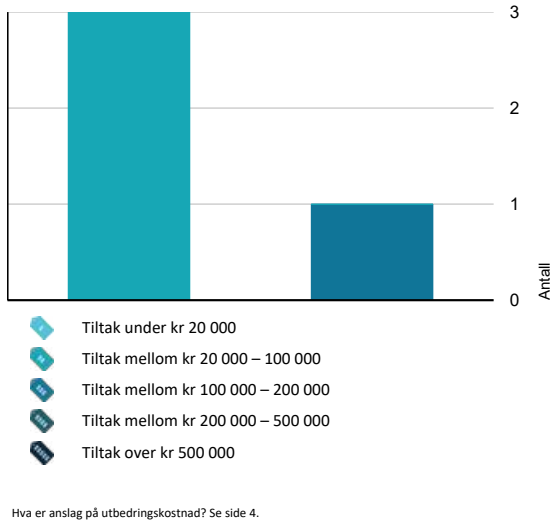


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører
Ytterdør til biinngang i kjeller har skjevheter og tar i karm ved betjening. Det registreres råte og nedbrytning i dørens brystning og overflater, samt vannmerker på innvendig side. Det er påvist utetthet/åpning mellom enkelte dørblad og dørkarm. Det registreres krakelering, avskalling og begynnende svelling i lamineringen, særlig i nedre del av dør til stue i kjeller. Videre registreres korrosjon på hengsler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - gulv
Innvendige overflater har varierende alder og er stedvis oppgradert i senere tid. Det registreres stedvis bruksslitasje og spenningsrelaterte avvik i overflater. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand sett i forhold til alder. Det registreres større retningsavvik på gulv i stue i kjellerleiligheten ved enkel nivellering. Det er ikke foretatt nærmere nivellering av gulv i øvrige deler av boligen. Videre registreres vannmerker, bruksmerker og generelt slitt parkettgulv i stue i kjellerleiligheten. Det registreres også svimerker/misfarging på veggoverflater over panelovner i stue i 1. etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller hybel > Bad/vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - leilighet

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 8 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Stedvis klemte lufteskuffer ved takfot. Det er mangelfull kondensisolering av klokkluftning på kaldt loft. Loftluke er uisolert og mangler pakninger

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist stedvis utilstrekkelig musetetting. Utvendig kledning har varierende alder, men fremstår hovedsakelig i god stand sett i forhold til alder. Det registreres stedvis mindre tørkesprekker og begynnende overflateslitasje, særlig på værutsatte områder. Det registreres enkelte steder liten avstand mellom kledning og terreng. Anbefalt avstand er minimum 15 cm.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduene har varierende alder, men er hovedsakelig skiftet i senere tid. Det registreres stedvis krakelering og begynnende nedbrytning av overflater, særlig på værutsatte vinduer. Videre registreres stedvis noe iring på beslag og hengsler, samt tegn til kondensering og avskalling i enkelte vinduskarmen. Vindu på kjøkken 1. etasje gikk ikke tilstrekkelig igjen på befaringsdagen.

Utvendig > Utvendige trapper
Det registreres stedvis avskalling og nedbrytning av puss på utvendig betongkonstruksjon ved trapp, samt misfarging og begroing på overflater. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Ved hulltaking på soverom i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser på vegg og takoverflater. Videre er det registrert bruk av diffusjonsplast.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det registreres noe slaglyder fra rør i vegg ved bruk av servant på badet. Det er registrert stedvis irr på kobberrør. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved befaring. Det registreres stedvis manglende isolering av vannrør i kjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegger og vinduer, noe som var normalt ved oppføringsstidspunktet. Det registreres manglende tilluftsspalter under innvendige dører. Videre er det registrert tegn til innvendig kondensering på vinduer og veggoverflater i kjellerleiligheten.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - hoveddel
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Ved hulltaking i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Ventilhetter i yttervegger er fra byggeåret. Det registreres stedvis korrosjon og aldersrelatert slitasje. Grunnmur av betong, slemmet på østsiden. Det registreres stedvis mindre svinnriss i overflater, samt enkelte synlige forskalingsstag som ikke er pusset igjen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 9 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Nyere kjøkkeninnredning. Det registreres stedvis noe svelling og delaminering av overflater på under- og overskap. Videre registreres svelling i bunnplate i skap under vask, samt i ytre del av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet. Det registreres stedvis noe svelling og avskalling i overflater på underskap.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)
Kjøkkenet har eldre avtrekksvifte. Viften ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
Det registreres mindre skade i nedre del av veggplate i dusjnisen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Det registreres manglende tetting rundt avløpsrør fra servant ved gjennomføring i vegg.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er kun lufteventil i tak/himling.

Kjøkken > Kjeller hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 10 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Anvendelse
Helårsbolig
Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og besiktiget fra bakkenivå. Opplyst montert på 90 tallet. Det registreres noe mosevekst på taktekkingen. Skånsom rengjøring anbefales.

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 reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 11 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av finerplater. Loftet er et kaldtloft.
Opplysning/annet:
Det ble på befaringsdagen registrert fuktmerker og skader i undertaket mot nord. Det ble foretatt fuktmålinger i deler av undertaket uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Videre ble det utført fuksøk ved stikkprøver på underliggende vegg- og himlingsflater i soverom, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Eiers representanter har i etterkant av undertegnedes befaring engasjert Byggmester Myklebust AS, som har demontert deler av taktekkingen og utført utbedringer av undertaket, samt montert ny takpapp, sløyfer og lekter.

Det er oversendt billedokumentasjon av utførte arbeider. Arbeidene er ikke kontrollert ved ny befaring av undertegnede. For nærmere beskrivelse av arbeidene og ytterligere dokumentasjon henvises det til eiers representanter.

Vurdering av avvik:

- Stedvis klemte lufteskuffer ved takfot.
- Det er mangelfull kondensisolering av klokkluftning på kaldt loft.
- Loftluke er uisolert og mangler pakninger

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fukskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Uisolert loftluke uten pakninger kan føre til varmetap, luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktproblemer.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Eiers representanter opplyser at kledning på 3 sider skiftet etter byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis utilstrekkelig musetetting.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 12 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

• Utvendig kledning har varierende alder, men fremstår hovedsakelig i god stand sett i forhold til alder. Det registreres stedvis mindre tørkesprekker og begynnende overflateslitasje, særlig på værutsatte områder.
Det registreres enkelte steder liten avstand mellom kledning og terreng. Anbefalt avstand er minimum 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull musetetting kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales normalt løpende vedlikehold og overflatebehandling etter behov. Liten avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning og risiko for nedbrytning av treverket. Det anbefales å øke avstanden der dette er praktisk mulig.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.
Vinduer med varierende alder, basert på stempel i glass hovedsakelig skiftet 2008, 2012, 2016, 2017, 2018,
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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:

- Vinduene har varierende alder, men er hovedsakelig skiftet i senere tid. Det registreres stedvis krakelering og begynnende nedbrytning av overflater, særlig på værutsatte vinduer. Videre registreres stedvis noe iring på beslag og hengsler, samt tegn til kondensering og avskalling i enkelte vinduskarmer. Vindu på kjøkken 1. etasje gikk ikke tilstrekkelig igjen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overflateslitasje og nedbrytning kan over tid medføre redusert beskyttelse mot fukt og videre skadeutvikling. Det anbefales lokalt vedlikehold og overflatebehandling etter behov.
Beslag og hengsler anbefales vedlikeholdt.
Kondensering kan skyldes begrenset ventilasjon og luftutveksling i boligen. Det anbefales å sikre tilfredsstillende ventilasjon for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 13 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass, varierende alder.
Ytterdør bi-inngang fra 2003, ytterdør stue kjeller 2017.
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Normalt vedlikehold anbefales, med overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Ytterdør til biinngang i kjeller har skjevheter og tar i karm ved betjening. Det registreres råte og nedbrytning i dørens brystning og overflater, samt vannmerker på innvendig side.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom enkelte dørblad og dørkarm.
- Det registreres krakelering, avskalling og begynnende svelling i lamineringen, særlig i nedre del av dør til stue i kjeller. Videre registreres korrosjon på hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene tyder på fuktbelastning og kan medføre videre utvikling av råteskader og redusert funksjon. Utskifting av døren anbefales.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Forholdene tyder på slitasje og fuktbelastning, med risiko for videre nedbrytning av overflater. Lokalt vedlikehold og utbedring anbefales. Utskifting av døren må påregnes ved videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting med tilhørende rekkverk og levegg er opplyst oppført i 2020. Konstruksjonene fremstår i normalt god stand, uten spesielle tilstandsmerkninger utover normal bruksslitasje.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis avskalling og nedbrytning av puss på utvendig betongkonstruksjon ved trapp, samt misfarging og begroing på overflater.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Avskalling og nedbrytning av puss kan skyldes fuktbelastning og frostpåvirkning. Lokale utbedringer og overflatebehandling anbefales for å hindre videre skadeutvikling.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag.
Parkett, belegg, laminert og teppe på gulv.

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater har varierende alder og er stedvis oppgradert i senere tid. Det registreres stedvis bruksslitasje og spenningsrelaterte avvik i overflater. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand sett i forhold til alder.
- Det registreres større retningsavvik på gulv i stue i kjellerleiligheten ved enkel nivellering. Det er ikke foretatt nærmere nivellering av gulv i øvrige deler av boligen.
- Videre registreres vannmerker, bruksmerker og generelt slitt parkettgulv i stue i kjellerleiligheten.
- Det registreres også svimerker/misfarging på veggoverflater over panelovner i stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte overflateavvik vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelatert slitasje. Lokalt vedlikehold og oppgradering av overflater må påregnes etter behov.
- Registrerte retningsavvik i gulv kan skyldes nedbøyning eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser anbefales dersom årsak og omfang ønskes avklart. Oppretting av gulv må påregnes dersom det stilles krav til planhet.
- Vannmerker i parkett kan indikere tidligere fuktbelastning. Videre fuktpåvirkning bør unngås for å hindre ytterligere skadeutvikling.
- Misfarging over panelovner kan skyldes varmpåvirkning og støvavsetninger. Lokal overflatebehandling anbefales ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreducerende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneløst klima og beboernes helse.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 16 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt i soverom i leilighet, med måleresultat 22,8. vekt %

Vurdering av avvik:

- Ved hulltaking på soverom i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser på vegg og takoverflater. Videre er det registrert bruk av diffusjonsplast.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan over tid medføre utvikling av fukt-, mugg- og råteskader, samt bidra til redusert inneløst klima. Forholdene kan skyldes kondens som følge av begrenset ventilasjon og luftutveksling. Andre fuktkilder kan imidlertid ikke utelukkes.
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktforholdene og eventuelt behov for tiltak. Videre anbefales det å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i boligen, blant annet ved å sikre tilstrekkelige luftspalter under innvendige dører.
- Dampspærre i utlekkede veggkonstruksjoner mot grunnmur kan begrense konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for fuktakkumulering og skadeutvikling. Ved fremtidig ombygging eller oppgradering anbefales det å fjerne dampspærren og bygge opp veggene i tråd med anbefalte løsninger for innvendig utforede vegger mot grunnmur.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med belegg i trinn.

Merknader:

- Rekkverk målt til 89 cm, dagens krav er 90 cm.
- Åpninger i rekkverk over 10 cm.



Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert/glatte dører, normal bruksslitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 17 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad fra byggeåret, våtrom opplyst oppgradert i overflater for ca 12 år siden.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det registreres mindre skade i nedre del av veggplate i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Skaden kan medføre økt risiko for fuktnntrengning dersom overflatens tetthet er svekket. Lokal utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 21 mm fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 18 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det registreres manglende tetting rundt avløpsrør fra servant ved gjennomføring i vegg.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tetting kan medføre risiko for fuktnntrengning i konstruksjonen ved vannsøl eller lekkasje. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringen.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktnntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er søyleservant, dusjhjørne og skap.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i tak/himling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 19 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulv og yttervegger av betong, samt åpne lettveggskonstruksjoner.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.
Ca 100 mm fall fra topp sluk til topp sokkel av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet yttervegger av betong og åpne lettveggskonstruksjoner.

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, malt strier på vegg.
Dusjkabinett, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.
Stråleovn.
Ca 30 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 20 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Merknader:

- Svimerker i himling over stråleovn.
- Innredning montert nær toalett. Krakelering i servant, ingen registrert lekkasje.
- "Treg" oppsmalning av vann i sisternen.
- Fall på gulv utenfor dusjnisjen mindre en referansenivået, laver oppbrett av belegg i dørterskel.
- Begrenset kontroll av sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER HYBEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,8.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. opplyst montert på 90 tallet.
Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet. Det registreres stedvis noe svelling og avskalling i overflater på underskap.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelatert slitasje. Løpende vedlikehold anbefales, og utskifting bør påregnes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 21 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har eldre avtrekksvifte. Viften ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og forventet gjenværende brukstid må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt. Utskifting må påregnes ved behov.

KJELLER HYBEL > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Nyere kjøkkeninnredning. Det registreres stedvis noe svelling og delaminering av overflater på under- og overskap. Videre registreres svelling i bunnplate i skap under vask, samt i ytre del av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene tyder på fuktbelastning og kan medføre videre svelling og nedbrytning av materialene. Det anbefales å kontrollere for eventuelle lekkasjer ved vask og oppvaskmaskin, samt utføre lokale utbedringer for å hindre videre skadeutvikling. Utskifting av skadede deler må påregnes ved behov.



KJELLER HYBEL > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 22 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Belegg på gulv, tapet på vegg, og pappet malt himling.



1. ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Toalett, servant i innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inn klima.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 23 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

DUO
TAKST AS
Rogaland

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ifølge eiers representanter er vann- og avløpsrør fra byggeåret.

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

-Nye vannledning til vannutkaster.

Ledningsnett

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/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det registreres noe slaglyder fra rør i vegg ved bruk av servant på badet.
- Det er registrert stedvis irr på kobberør. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved befaring.
- Det registreres stedvis manglende isolering av vannrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Lydene kan skyldes mangelfull innfesting av rør eller trykkstøt i vanninstallasjonen. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken og eventuelt behov for tiltak.
- Stedvis irr på kobberør er normalt et uttrykk for overflateoksidasjon og innebærer ikke nødvendigvis en lekkasje. Forholdet anbefales holdt under oppsikt og kontrolleres ved fremtidige inspeksjoner. Ved tegn til fukt eller økende korrosjon bør årsaken undersøkes og nødvendige tiltak utføres.
- Manglende isolering kan medføre varmetap og risiko for kondensering på kaldtvannsrør. Det anbefales å isolere uisolerte rørstrekk for å redusere risikoen for kondens og varmetap.

A close-up photograph of a pipe joint where a small amount of water is leaking out. The pipe is made of metal and is surrounded by some insulation or a sleeve.

A close-up photograph of a blue plastic pipe with a leak. Water is dripping from a joint or a hole in the pipe. The pipe is surrounded by some insulation or a sleeve.

A photograph of a vertical pipe with a leak. Water is dripping from a joint or a hole in the pipe. The pipe is surrounded by some insulation or a sleeve.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ifølge eiers representanter er vann- og avløpsrør fra byggeåret.

Avløpsrørene er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 24 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

 102

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegger og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det registreres manglende tilluftsspalter under innvendige dører. Videre er det registrert tegn til innvendig kondensering på vinduer og veggoverflater i kjellerleiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset ventilasjon og luftutveksling kan medføre økt fuktbelastning, kondensering og risiko for utvikling av fukt- og soppskader, samt redusert inneklima. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i boligen, samt sikre tilfredsstillende luftoverføring mellom rommene.

 102

Varmtvannsbereder/tank -hoveddel

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 25 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder/tank - leilighet

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i leiligheten er montert i hjørneskap og er ikke besiktiget eller kontrollert på grunn av begrenset tilkomst. Avløpsrør er tilkoblet sikkerhetsventilen.



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 elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst installert i 1974. Skrusikringer og automatsikringer.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Seneste el-tilsyn utført 12.10.2020. Registrerte mangler er utbedret av Hatteland elektriske, dokumentasjon fremvist.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 26 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

På bakgrunn av anleggets alder må det påregnes behov for oppgraderinger og utskiftninger på sikt. Det anbefales en nærmere vurdering av anleggets tilstand og eventuelle behov for tiltak utført av registrert elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert nyere røykvarsler. Brannslukningsapparater er ifølge eiers representanter skiftet i oktober 2026. Det skal være minst én røykvarsler i hver etasje, og sokkelleiligheten skal ha eget brannvarslingsutstyr og slokkeutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Vindu på soverom i kjellerleilighet tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpningsbredde/-høyde. Et rømningsvindu skal være stort nok til at personer kan komme seg ut, og enkelt kunne åpnes uten nøkkel eller spesialverktøy. Vinduet skal ha en fri bredde på minst 0,5 m og en fri høyde på minst 0,6 m. Summen av fri bredde og fri høyde skal være minst 1,5 m. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen skal ikke overstige 1,0 m.
- Rømningsvindu tilfredsstiller ikke dagens anbefalte krav, noe som kan redusere sikker rømning ved brann. Vurder utskifting eller tilpasning av rømningsvindu slik at det oppfyller gjeldende krav til rømningsvei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke registrert bygningsskader eller andre symptomer som indikerer ustabil grunn. Konferer med selgers representanter for nærmere informasjon.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 27 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

DUO TAKST AS
ROGALAND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Ved hulltaking i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Ved hulltaking på soverom i kjeller registreres forhøyede fuktverdier og stedvis soppdannelser på vegg og takoverflater.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Forholdene kan skyldes kondens som følge av begrenset ventilasjon og luftutveksling. Andre fuktkilder kan imidlertid ikke utelukkes. Forhøyet fuktnivå kan over tid medføre videre utvikling av fukt- og soppskader, samt bidra til redusert inneklima. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken og behovet for tiltak.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Ventilhetter i yttervegger er fra byggeåret. Det registreres stedvis korrosjon og aldersrelatert slitasje.
- Grunnmur av betong, slemmet på østsiden. Det registreres stedvis mindre svinriss i overflater, samt enkelte synlige forskalingsstag som ikke er pusset igjen.

Konsekvens/tiltak

- Korrosjon og høy alder kan medføre videre nedbrytning og redusert funksjon. Utskifting av ventilhetter må påregnes på sikt.
- Svinriss vurderes som normale og har vanligvis ingen konstruksjonsmessig betydning. Synlige forskalingsstag kan utgjøre svake punkter med risiko for fuktinntrengning. Det anbefales lokal tetting og utbedring av disse.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Manglende rekkverk/sikring på ytre del av mur ved platting.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen består av belegningsstein i gårdsrommet, skiferlagt platting, gangsti med betongheller og plenarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flatt terreng omkring deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Flatt terreng kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen.

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

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 28 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Manglende rekkverk/sikring på ytre del av mur ved platting.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Vindu på soverom i kjellerleilighet tilfredsstiller ikke dagens krav til fri åpningsbredde/-høyde. Et rømningsvindu skal være stort nok til at personer kan komme seg ut, og enkelt kunne åpnes uten nøkkel eller spesialverktøy. Vinduet skal ha en fri bredde på minst 0,5 m og en fri høyde på minst 0,6 m. Summen av fri bredde og fri høyde skal være minst 1,5 m. Høyden fra gulv til underkant av vindusåpningen skal ikke overstige 1,0 m.
- Rømningsvindu tilfredsstiller ikke dagens anbefalte krav, noe som kan redusere sikker rømning ved brann. Vurder utskifting eller tilpasning av rømningsvindu slik at det oppfyller gjeldende krav til rømningsvei.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 29 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

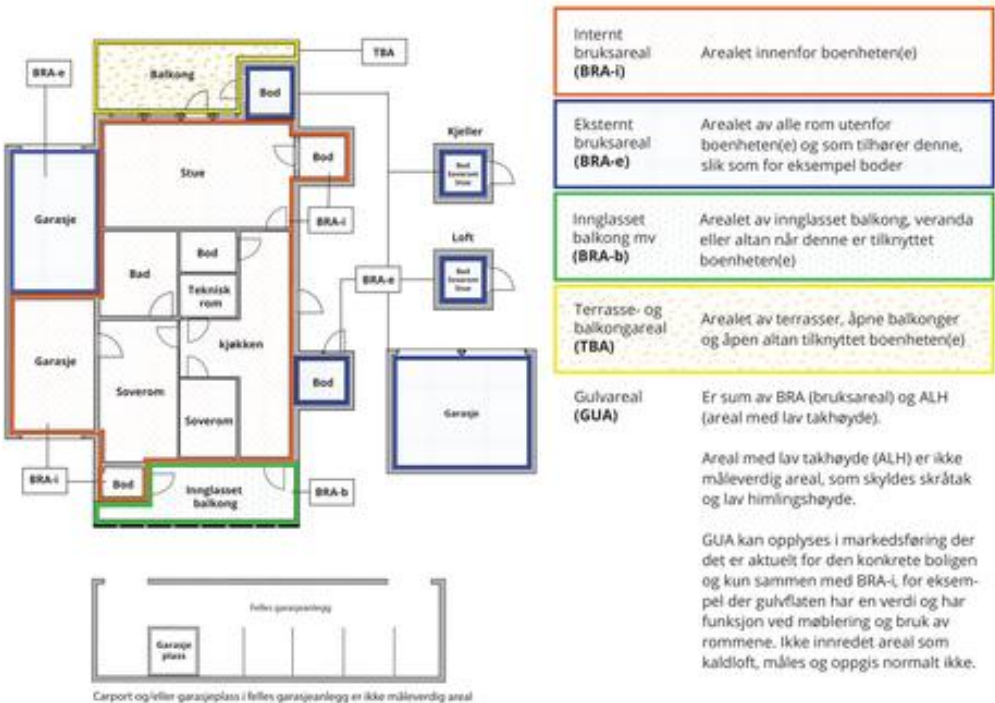
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 30 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	
Kjeller	34			34	15
Kjeller hybel	55			55	
SUM	186				15
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken/spisestue, 3 soverom, gang, toalettrom, bad		
Kjeller	Entre/stue, bi-inngang, vaskerom, bod		
Kjeller hybel	Entré, bad/vaskerom, bod, garderobe, stue/kjøkken, soverom, gang		

Kommentar

Terrasse plattform har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport utgjør 18,5 m2. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

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

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 31 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	3	70		0	497.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergelandsvegen 10

Hjemmelshaver

Solvang Inger Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bergelandsvegen i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
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 minimumsinholdet 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 befaringstidspunktet, 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."*

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 34 av 35

Bergelandsvegen 10 , 4351 KLEPPE
Gnr 3 - Bnr 70
1120 KLEPP

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

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.

Oppdragsnr.: 13152-1460

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 35 av 35



Energiattest



Adresse Bergelandsvegen 10, 4351 KLEPPE	
Dato for energimerking 22.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-372721
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171705193
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 70
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1974	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 186,0 m²	Oppvarmet bruksareal 186,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 272,41

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 70	Kommune:	1120 Klepp
Adresse:		Grunnkrets:	104 Verdalen aust
Veiadresse:	Bergelandsvegen 10, gatenr 1300	Valgkrets:	1 Klepp
Oppdatert:	01.10.2026	Kirkesogn:	6030803 Bore
		Tettsted:	4585 Kleppe/Verdalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	T 38	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.11.1973	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	497,2 kvm	Skyld:	99,01		
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 bygningssmasse.

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 3, Bruksnummer 70 i 1120 KLEPP kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	01.11.1973	Avgiver	1120/3/49	-498,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1120/3/70	498,0

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 70 i 1120 KLEPP kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Bergelandsvegen 10	U0101	Bolig							
Bergelandsvegen 10	H0101	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei		Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:							Antall boliger:		2
Bygningsnr:	171705193						Antall etasjer:		2
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei		Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:							Antall boliger:		
Bygningsnr:	171704979						Antall etasjer:		
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 70 i 1120 KLEPP kommune

Oversiktskart

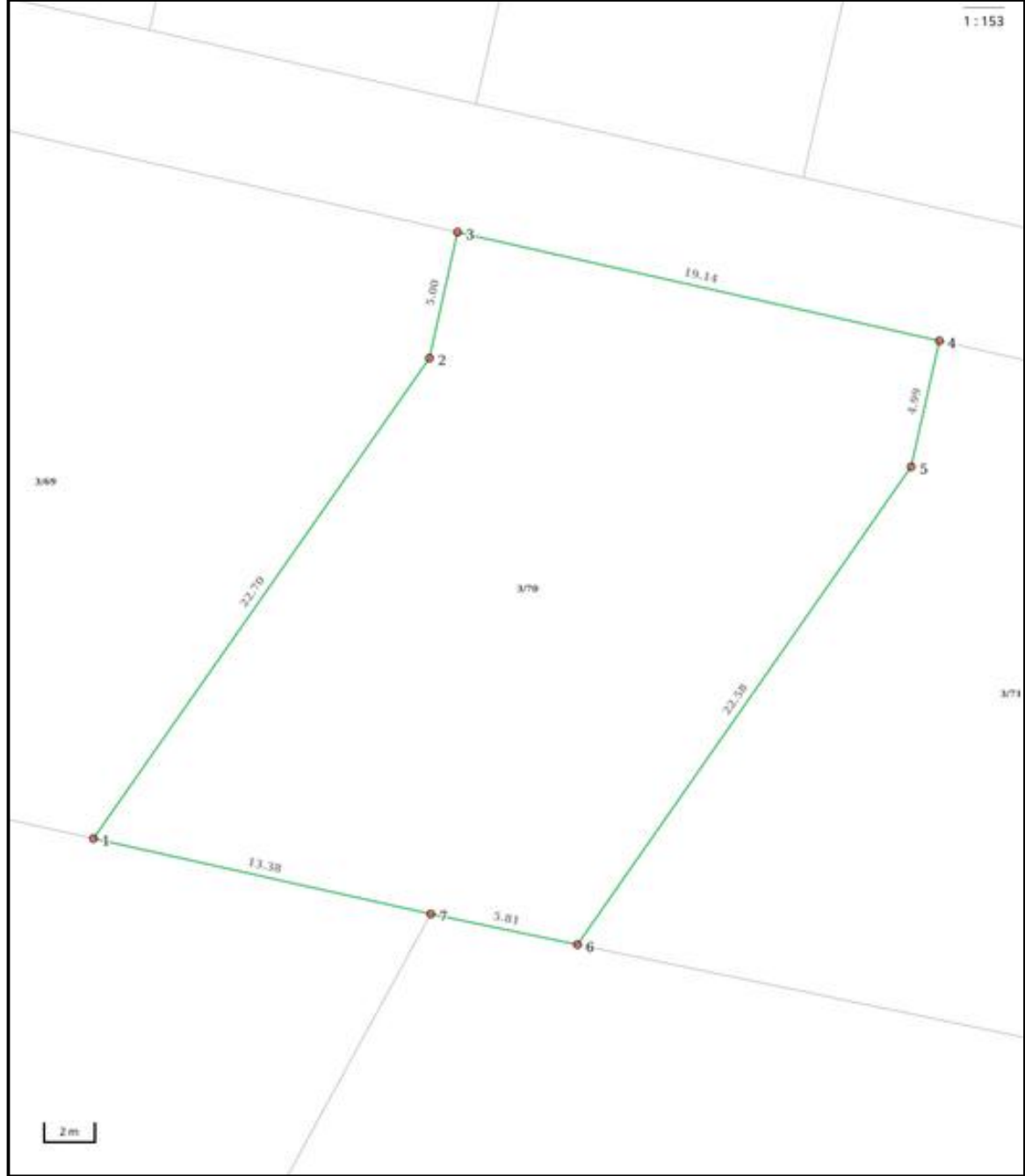


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktbeste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.10.2026 10:59 – Sist oppdatert 09.10.2026 10:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 70 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 09.10.2026 10:59 – Sist oppdatert 09.10.2026 10:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 70 i 1120 KLEPP kommune

Areal og koordinater

Areal: 497,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ^a	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 521 226,44	304 254,11	22,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 521 246,13	304 265,40	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 521 251,09	304 266,05	19,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 521 248,57	304 285,02	4,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 521 243,62	304 284,37	22,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 521 224,03	304 273,15	5,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 521 224,70	304 267,38	13,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(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 firkant brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

2_6

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR KLEPPEMARKA I KLEPP KOMMUNE

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

§ 2.
Det regulerte området er oppdelt i:

Byggeområder for boligbebyggelse.
Trafikkområder.

§ 3.
Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Klepp kommune.

§ 4.
Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Område for boligbebyggelse

S 5 Alle tomter skal gis adgang fra de underordnede ledd i vegsystemet.

§ 6.
For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for, 2 biler
Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 40 m2.

§ 7.
Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 8.
Innenfor de viste frisisikttrekantene må det være fri sikt i en
høyde av 0,50 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 9.
Den delen av reg.pl. som er merket kons. småhusbebyggelse
U= 0,20 -0,35 skal bygges ut etter bebyggelsesplan godkjent
av bygningsrådet.

§ 10.
Den delen av reg.planen som er vist som bebyggelsesplan skal bebygges med frittliggende våningshus i inntil 1 1/2 etasje.

§ 11.
Den del av reg.planen hvor tomtedeling ikke er vist, skal bygges ut med frittliggende våningshus etter tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet, og med maksimal U-grad = 0,15.

§ 12.
Farge på hus samt gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Bestemmelser som gjelder for andre formål.

§ 13.
Fellesarealene skal opparbeides og brukes som felles lekeplasser.

2_6

KLEPP KOMMUNE
Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 97 50

TEKNISK ETAT

Møtebok

Teknisk styre -delegert sak
Sak 0042/01

Saksbehandlar: Per Elnes Arkiv: GNR 01/0814

Arkivsaks nr .: 00/02365 -002 Dato: 02.03.01

STØYSKJERM -11814- FRODE FLÅTEN

Det vises til søknad tiltak mottatt 23.11.00, søknad om ansvarsrett mottatt 17.01.01 og samtaler med søker/ tiltakshaver.

Ansvarlig søker: Frode Flåten.
Tiltakshaver: Frode Flåten.
Tiltaksklasse: 1

Støyskjermen søkes plassert mot tomtegrensen langs opparbeidet fortau langs kommunal veg - Verdalsvegen.

I eget skriv angis at støyskjermen blir 1,8 m høy med stående kledning. Det angis lengde på ca. 50 m, med ca. 25 m på egen eiendom. Det er angitt søylefundament med 0,6 m dybde.

Det er ikke mottatt søknad for støyskjerm på naboeiendommen.

Driftsavdelingen angir at kommunale ledninger langs veggen ligger så dypt at det ikke er problem med plasseringen av støyskjermen.

Søker angir at klepp Energi blir kontaktet om kabler langs veggen.

På reguleringsplanen er angitt siktlinje i krysset Hasselvegen/Verdalsvegen på 15 x 100 m. Siktlinjen reduseres til 10 x 65 m for kommunal veg. Støyskjermen vil dermed ikke berøre siktlinjen.

Frode Flåten gis personlig godkjenning for eget tiltak. Det anses ikke nødvendig med egen kontrollplan.

Vedtak:

Igangsettingstillatelse gis .

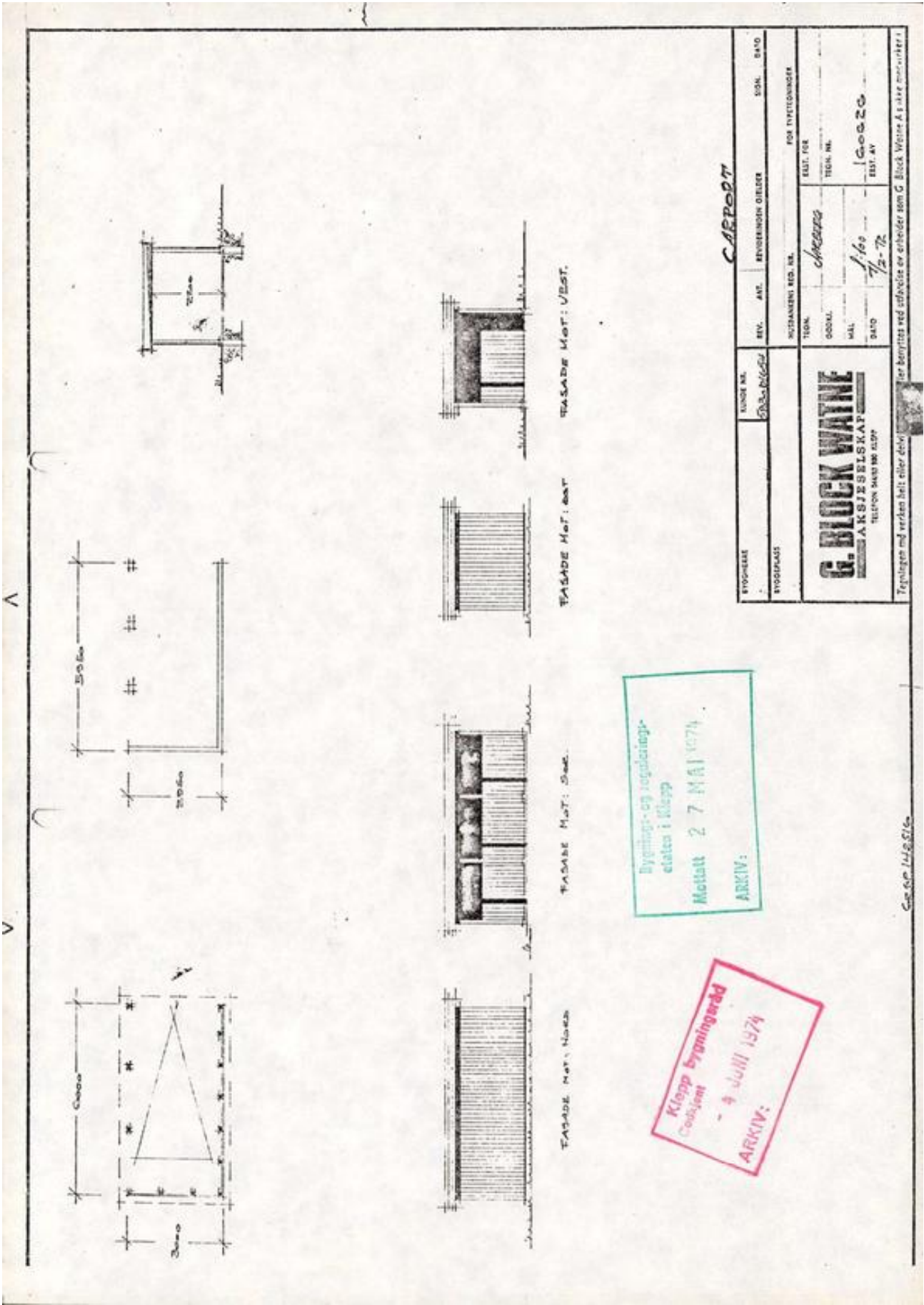
Planavdelingen fastsetter plasseringen ved utstikking når Klepp Energi har peilet og merket kablene langs veggen. Om nødvendig må det foretas grensepåvisning.

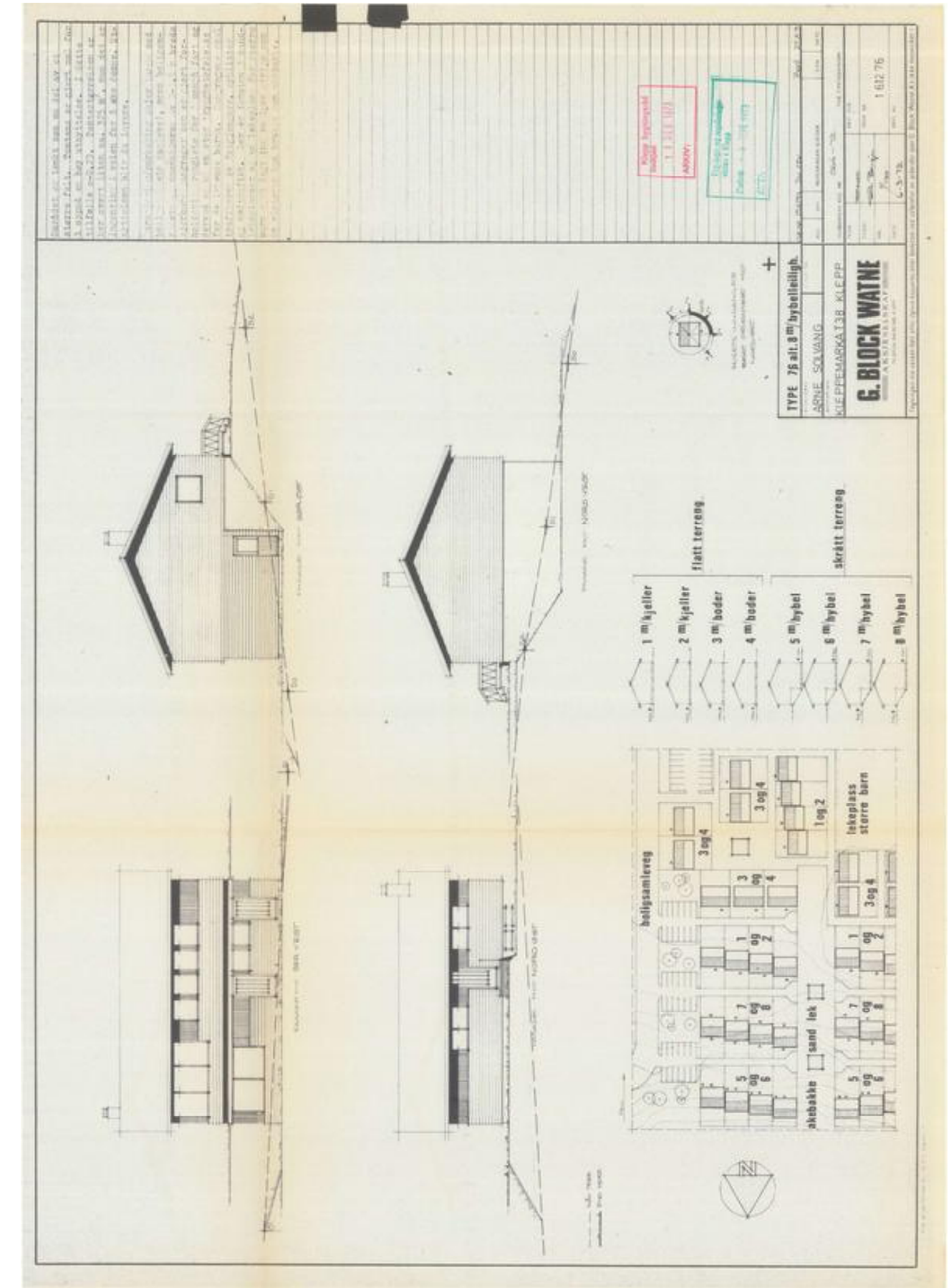
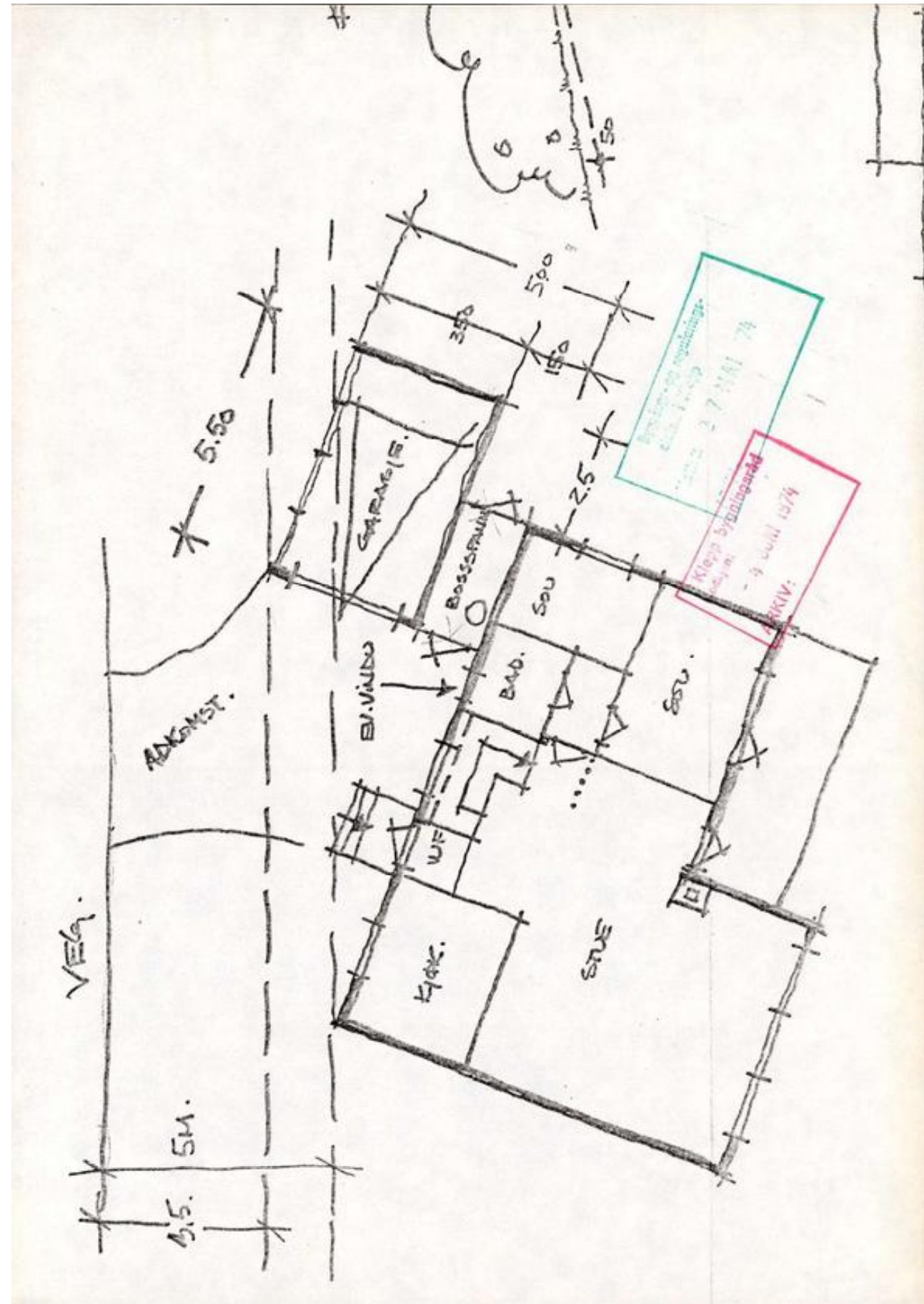
Støyskjermen må få god utførelse og estetisk utforming. Fundamentene må utføres frostsikkert.

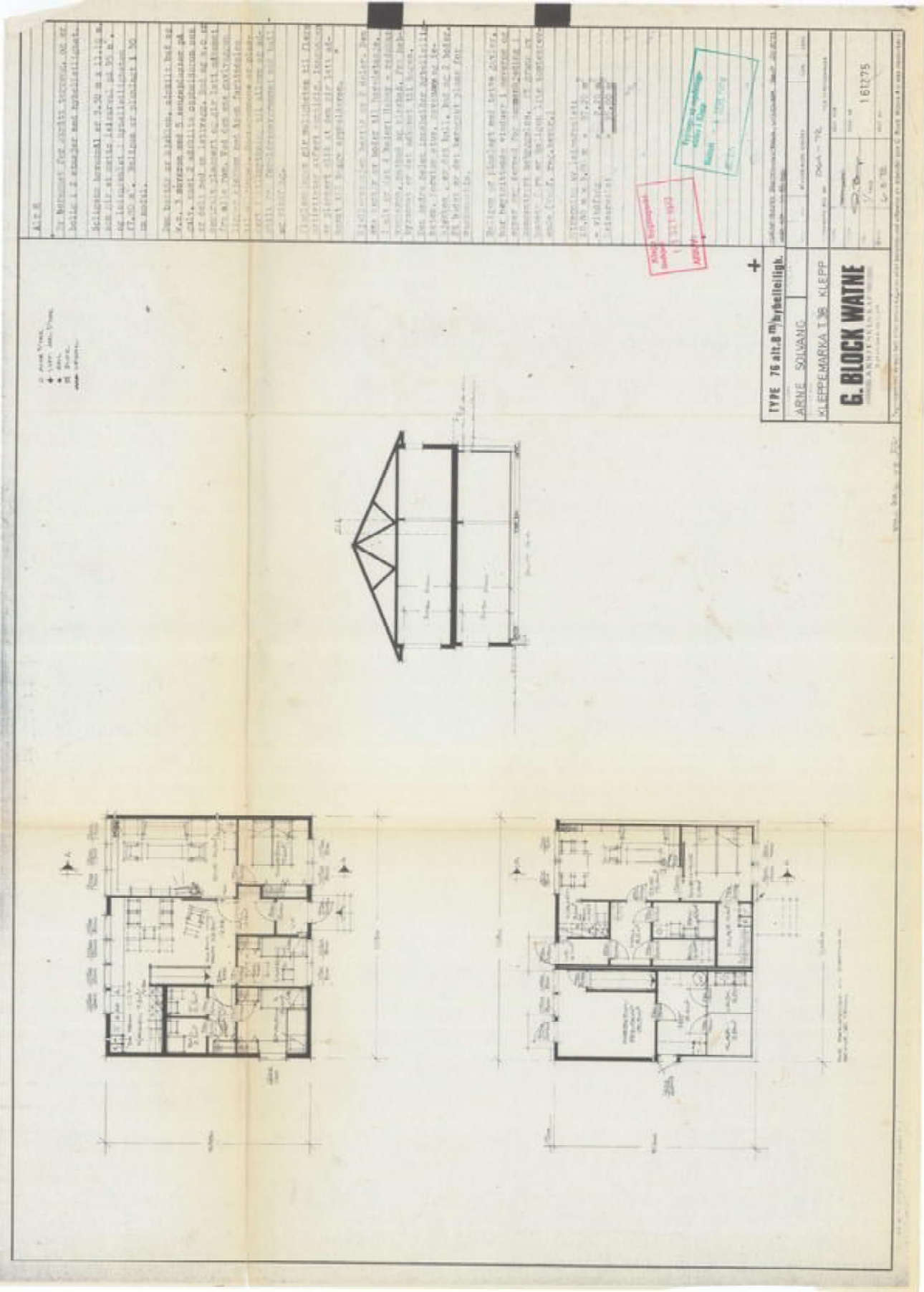
Forts sak 0042/01

Det må innsendes søknad for naboeiendommen før støyskjermen oppføres der.

Side 2







BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Arne Solvang
4060 KLEPP

Etter besiktigelse foretatt den 5.7.1974 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolighus på eiendommen
gnr. 3, bnr. 70, Grude.

Merknader:
Utv. Røkkverk på hovedtrapp.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 30.1.1975.
Gjenpart: Bergens Privatbank,
Kleppe.

Kleppe, den 30. juli 1974
Martin Bø
-bygn.kontr.-

Nr. 2287, Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



Klepp kommune

SAMFUNN OG KULTUR

Solavegen 1

4351 Kleppe

Tlf 51429800

Gardsnr:	3	Bruksnr:	70	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Bergelandsvegen 10			Seljar:	Inger Kristine Solvang		

Vatn og avløp

Offentleg vatn og avløp

Kommunalt vatn og avløp

☒

Privat vatn og avløp

Godkjent utsleppsløyve

☐

Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve

☐

Septiktank

☐

Ein må pårekna krav om oppgradering frå kommunen.

Brønn

☐

Nedgravd oljetank

☐

Krav om sanering innen 2020.

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026 totalt kr 11 608,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2026 med forfall 30. mars er på kr 5 745,-. Avgift for 2. termin 2026 med forfall 30. september er på kr 5 863,-.

Vassavgift etter målar:

Ja: ☒

Nei: ☐

Vassmålarstand pr. 31.12.25: 1903

Ubetalte krav med legalpant

Komm.avgifter er betalte

1. termin

01.01. – 30.06.2026

☒

2. termin

01.07. – 31.12.2026

☒



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1975/8864/44

Attestingstidspunkt 2026-10-09 11:51

Side 1 av 2

Dok.nr. 8864 1975

Jæren herredsrett 27.11.

ERKLÆRING.

Gnr. 3, bnr. 70, Grude, tomt nr. 38 i Kleppemarka

har slik gjerdeplikt:

Mot sør mot gnr. 1, bnr. 503 og gnr. 1, bnr. 504,

Kleppe.

Mot vest mot tomt nr. 37.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eien-

dommen.

Kleppe, den 15. november 1974.

Arne Solvang

Arne Solvang

Til vitterlighet:

Joachim Kibalka

Svein Grand

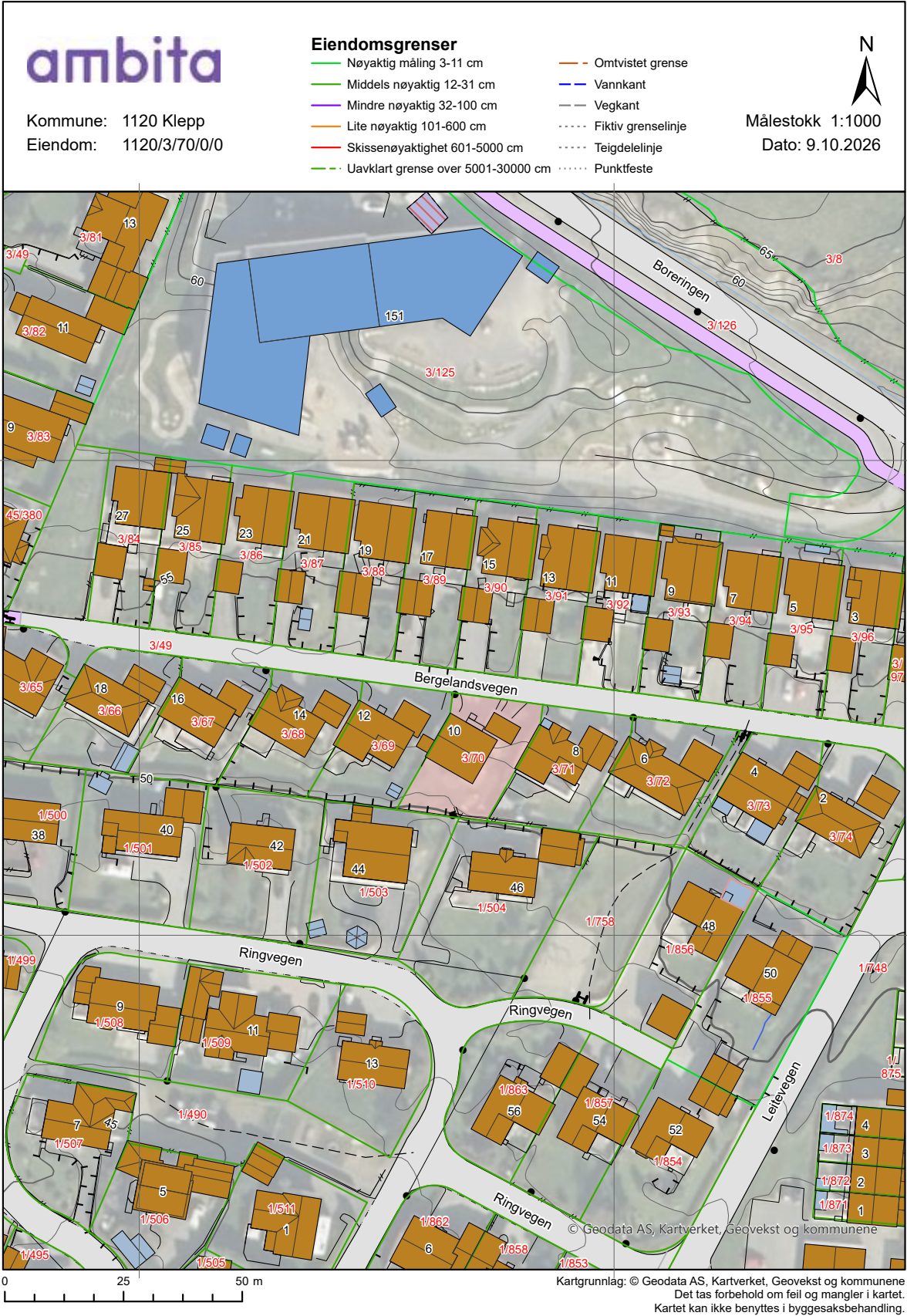
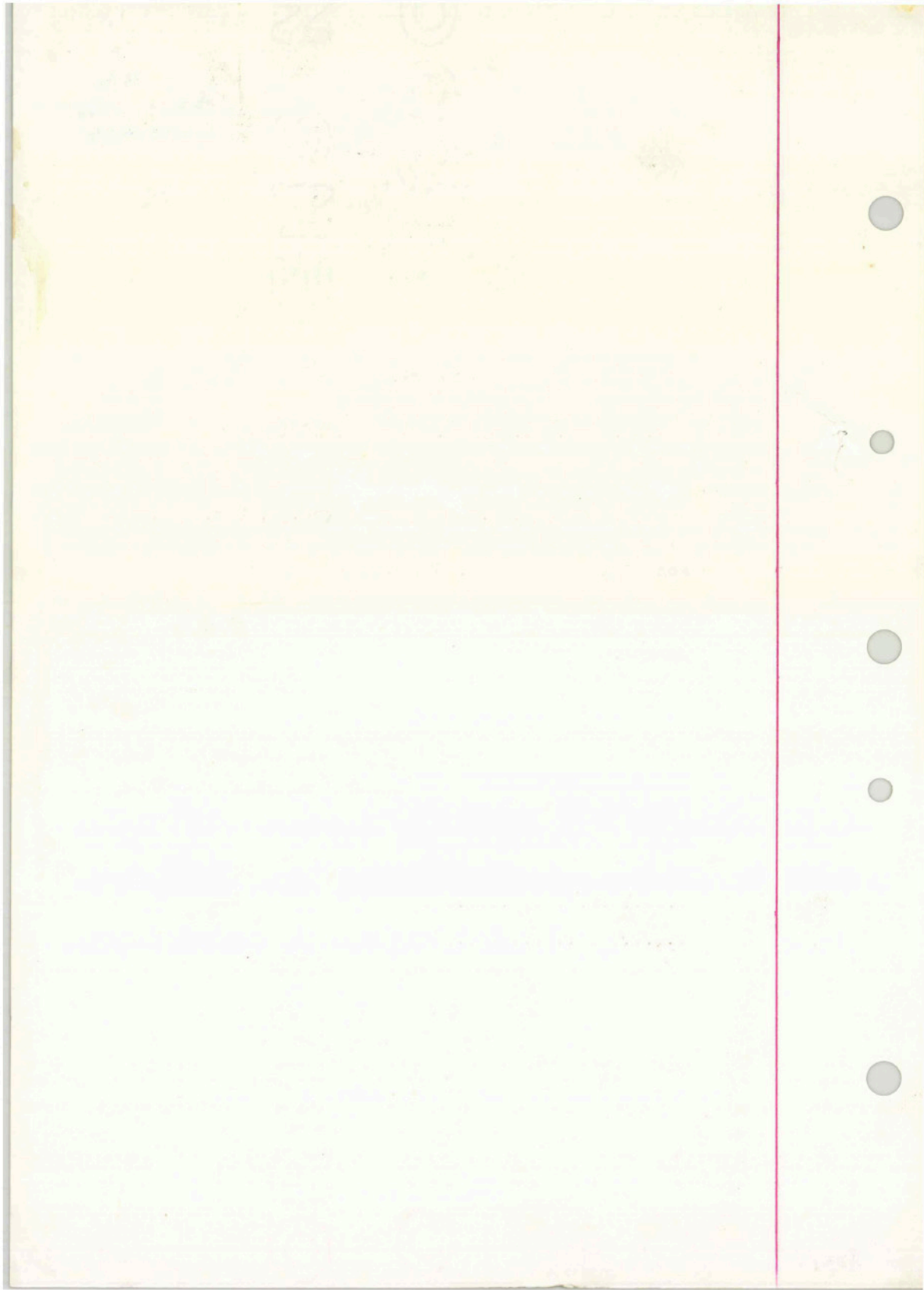
PROAKTIV.NO

101



Attestert kopi av dok.nr. 1975/8864/44
Attestingstidspunkt 2026-10-09 11:51

Side 2 av 2







Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 09.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergelandsvegen 10, 4351 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ 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.

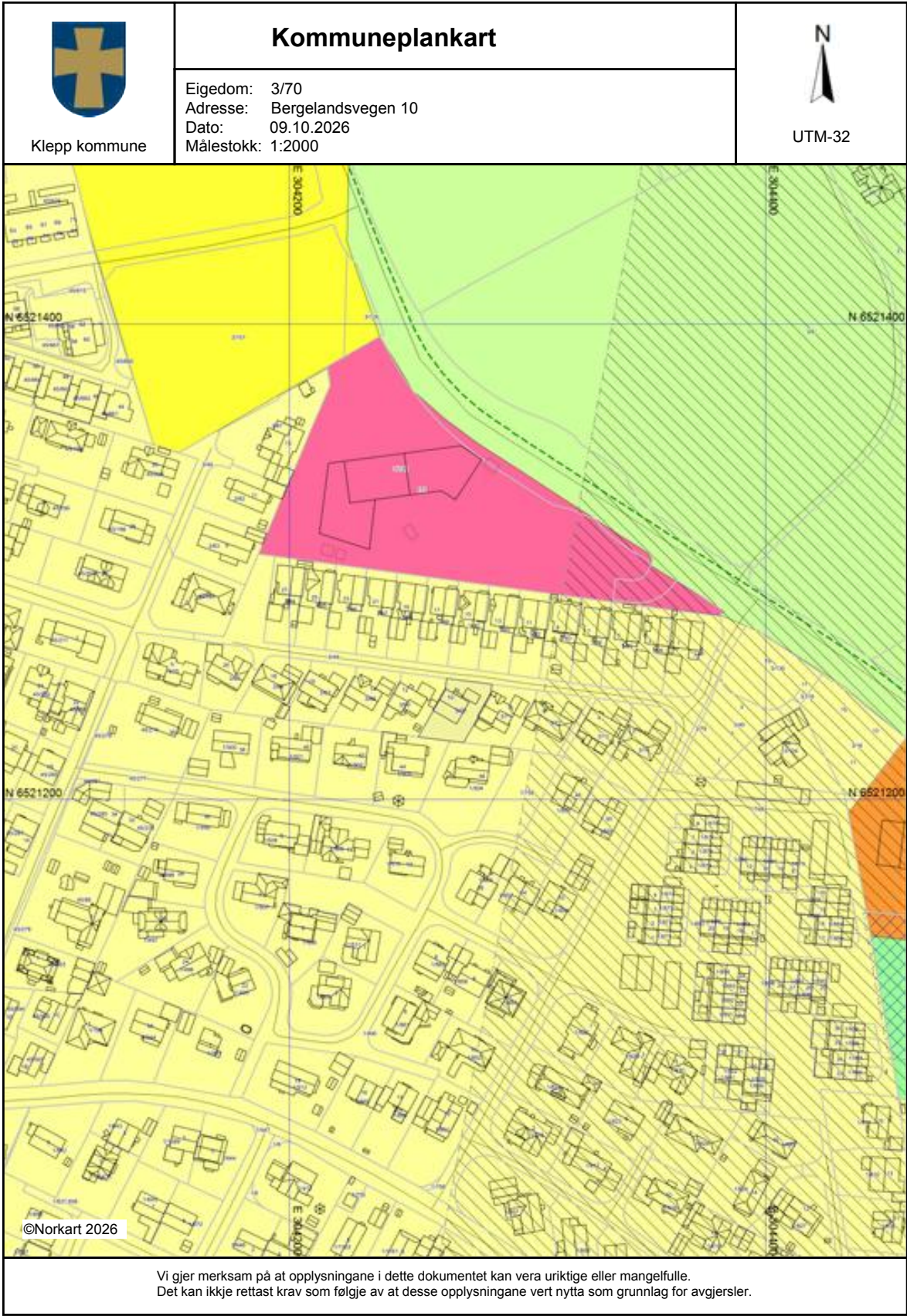
Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 497 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

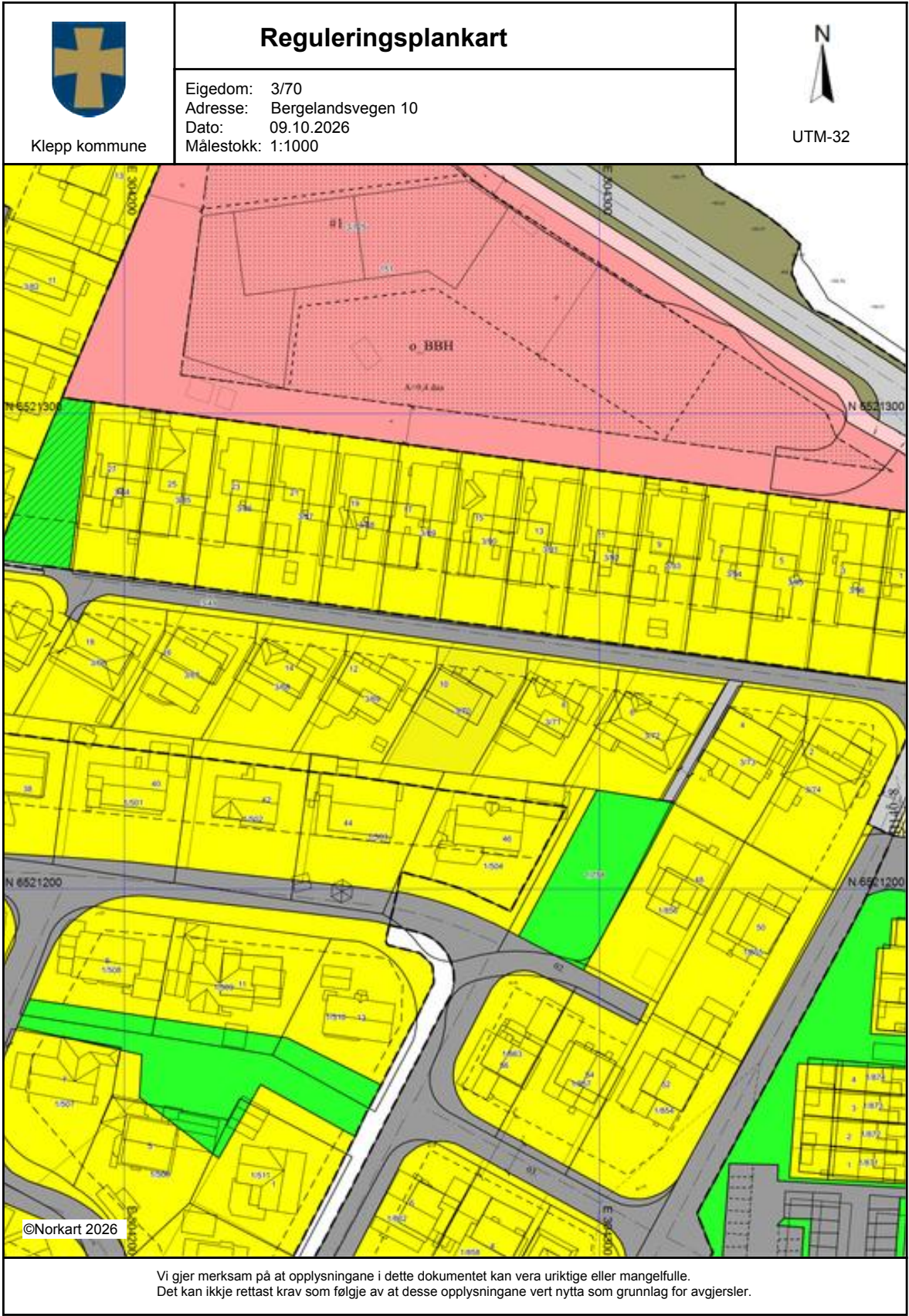
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2060
Navn	Kleppemarka
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.09.1972	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/214/2_6.pdf	
Delarealer	Delareal	497 m²
	Formål	Boliger

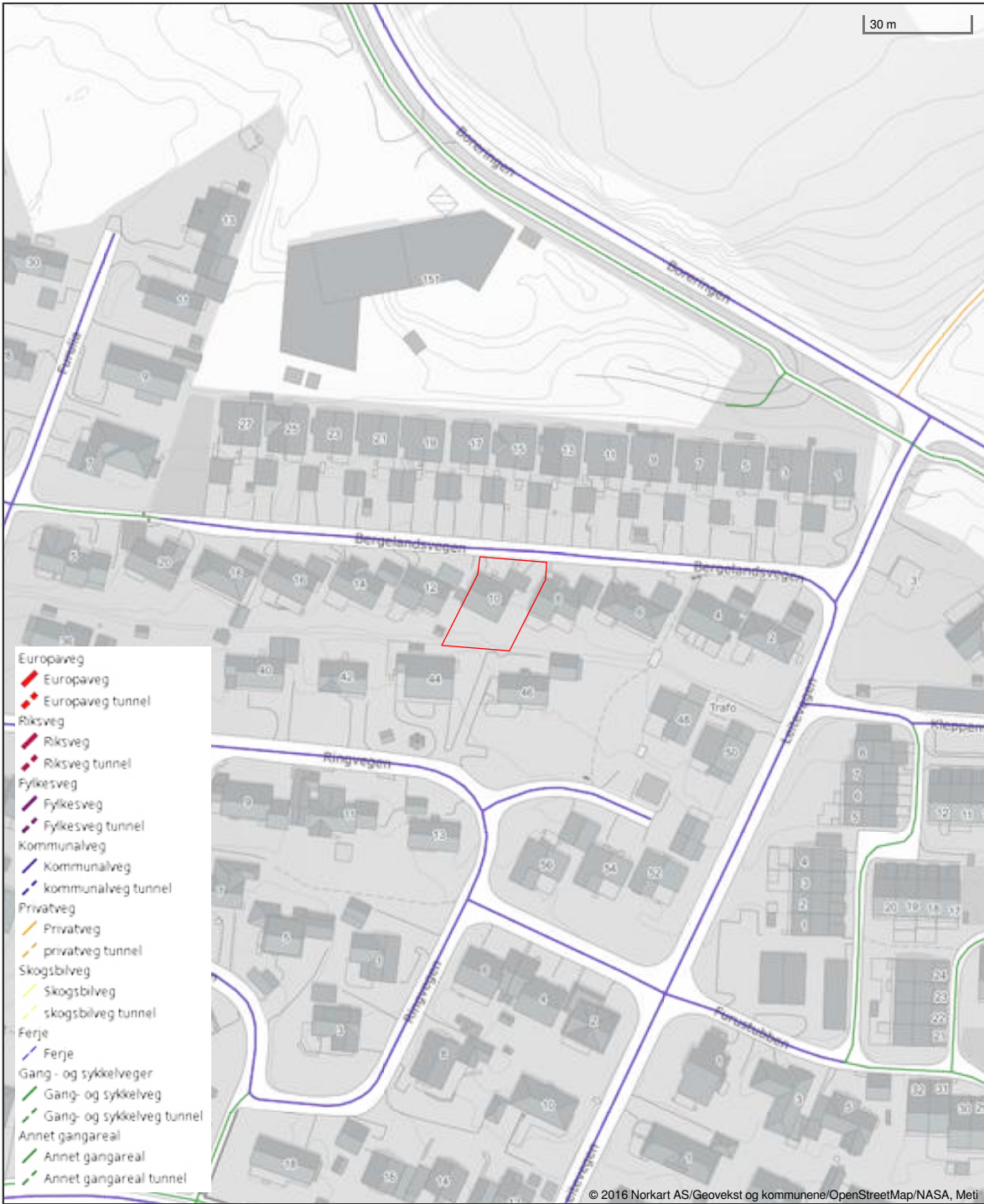




Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd) Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd) Kjørveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 1) Anlegg for lek
	Anna friområde
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2) Felles leikeareal for barn
	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1) Bustader
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Barnehage
	Renovasjonsanlegg
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
	Kjørveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Anna veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6) Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan- Føresegnssområde (PBL2008 §12-7) Føresegnssområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 Sikringssonengrense
	Føresegnsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjeline
	Byggjelinje
	Planlagt busetnad
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift breidde
	Abc Påskrift radius
	Abc Påskrift kotehøgde
	Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 09.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1120 - 3/70//



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.

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.

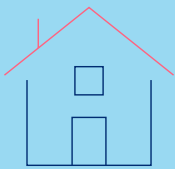
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 uterangere som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bergelandsvegen 10, 4351 KLEPPE. Gnr. 3, bnr. 70, i Klepp kommune, oppdragsnr.: 1210260062
Megler: Britt Fagerland, mobil: 95921585, e-post: fagerland@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



Britt Fagerland

Eiendomsmegler / Salgssjef
959 21 585
fagerland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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