

aktiv.

Gulakskroken 50, 4351 KLEPPE

**Perfekt famliebolig i attraktive
Verdalen! 4 sov., 2 stuer, 2 bad,
skjermet uteområde og garasje.
Utraffikkert endegate.**





Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 168 640,-
Total ink omk.: Kr 6 858 640,-
Selger: Therese Sundsteigen
Kenneth Fintland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 184/234 kvm
Tomtstr.: 326.8 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2121
Oppdragsnr.: 1403260269

Perfekt familiebolig i Verdalen Moderne og innflytningsklar !

Velkommen til Gulakskroken 50!

En moderne enbolig med attraktiv beliggenhet i endegate. Hjørnetomt med gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og garasje.

Kort oppsummert:

- 4(5) soverom.
- 2(1) stuer.
- Praktisk planløsning med 2 bad og eget vaskerom.
- Varmepumpe og vedovn.
- Garasje.
- Skjermet uteområde med sol fra morgen til kveld.
- Rolig og barnevennlig beliggenhet.

Boligen fremstår som moderne og innflytningsklar med en god og funksjonell planløsning. Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker en lettstelt hverdag i nye og komfortable omgivelser. Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Tilstandsrapport	54
Energiattest	90
Nabolagsprofil	121
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA - b: 15 kvm

BRA totalt: 234 kvm

TBA: 50 kvm

Kjedehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 kvm Stue/gang, vaskerom, bad, 2 soverom, bod

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken, bod

BRA-b: 15 kvm

2. etasje

BRA-i: 67 kvm Stue/gang, 2 soverom, soverom m/garderobe, bad

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 kvm

1. etasje

15 kvm

2. etasje

15 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 kvm Bod

1. etasje
BRA-e: 18 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

326.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med hage og terrasse.

Beliggenhet

Eneboligen i Gulakskroken 50 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Verdalen på Klepp. Beliggenheten er skjermet uten gjennomkjøring, samtidig som den er sentral med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Området har gode skole- og barnehagetilbud i gangavstand, blant annet Sørhellet barnehage, Myrsnibå barnehage, Bore skule og Bore ungdomsskule. Det finnes også et bredt utvalg av fritidsaktiviteter i nærområdet, som fotball, håndball, svømming, turn og korps.

Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi i Verdalen, mens Klepp sentrum og kjøpesenteret Jærhagen tilbyr flere butikker, kaféer og restauranter.

Kollektivtilbudet er godt med busstopp i nærheten og enkel forbindelse mot Sola Lufthavn via Jaerlines. Klepp stasjon ligger ca. 4 km unna.

I tillegg ligger Borestranda kort unna, samt flotte turområder som Kleppevarden og Kleppelunden.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Rekkehuset/eneboligen/Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

KJEDEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med papp.

Taket er observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

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

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

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

Takkonstruksjon/Loft: Pulttak konstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

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

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong og markterrasse i trevirke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn.

Rom Under Terreng: Rom under terreng

Gulvet har parkett. Veggene har plater med malte strier.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2008.

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

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Det er registrert variable fuktverdier ved hulltaking i rom under terreng. Årsaken til dette er ukjent, men forholdet kan skyldes mangelfull fuktsikring og/eller kondensdannelse som følge av begrenset ventilering.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, terrasse og hageanlegg.

GARASJE

Garasje 1. etasje

Bod kjeller

Bygningen er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Etasjeskiller av betongdekke.

Garasjetak med pulttak i trekonstruksjon tekket med takpapp. Flatt tak/overliggende balkong er tekket med folie.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

-Svelling i ytterdør til bod i kjeller.

-"Kjellerlukt" i bodrom, det kan med fordel opprettes bedre ventilering av rom.

- Svinnriss i betongdekke, påregnelig normalt.
- Begynnende iring i port.
- Begrenset ventilering i garasjerom.

Generell info:

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

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik..

Utvendig kledning fra byggeåret. Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte bord med begynnende råte.

Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Stedvis mangelfull/utilstrekkelig avslutning av musetetting. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Løs festet vannbord tilknyttet soverom i kjeller.

Nedre terrasse montert nær inntil kledningen, dette øker fuktbelastning og hindrer ventileringen.

Konsekvens/tiltak:

Manglende lufting, stedvis nedbrytning i kledning og mangelfull musetetting kan over tid medføre økt fuktbelastning, videre materialnedbrytning og fare for smådyrinntrenging. Terrasse montert tett mot kledning bidrar til redusert ventilering og økt risiko for fuktskader.

Det anbefales etablering av drens-/luftespalte over vannbord, utbedring av musetting samt festing av løst vannbord. Videre anbefales jevnlig vedlikehold av kledningen og tilrettelegging for bedre avstand/ventilering mellom terrasse og kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist andre avvik: Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak: I

nnhent dokumentasjon, om mulig. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Vinduer

Det er påvist andre avvik:.

Vinduer fra byggeåret med hovedsakelig normal slitasje på overflater, beslag og hengsler.

Det er registrert vannmerker/avskalling i foringer på større soverom samt ved vindu ved balkongdør i 2. etasje mot vest. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak:

Vannmerker og avskalling i foringer kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Ved vedvarende eller ny fuktbelastning kan dette medføre videre nedbrytning av overflater og materialer.

Det anbefales jevnlig observasjon og vedlikehold av utsatte områder. Skadde overflater bør utbedres ved behov, og årsak til eventuell fuktpåvirkning bør kontrolleres dersom forholdet utvikler seg.

Dører

Det er påvist andre avvik:.

Ytterdører fra byggeåret.

Det er stedvis registrert noe nedbrytning i overflater og karmen som er særlig utsatt for sol og fuktbelastning.

Balkongdør i 2. etasje henger noe, og det er registrert svelling i nedre del av foring. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling på befaringdagen.

Terrassedør i kjeller henger og går noe tregt i lås. Dette kan skyldes justeringsbehov og normal slitasje. Det anbefales justering og vedlikehold av dør og beslag ved behov.

Konsekvens/tiltak:

Slitasje, svelling og justeringsbehov ved dører kan over tid medføre redusert funksjon,

økt slitasje og fare for videre nedbrytning ved fuktpåvirkning.

Det anbefales justering og normalt vedlikehold av dører, beslag og overflater. Skadde eller oppsvulmede materialer bør holdes under observasjon og utbedres ved behov.

Overflater

Det er påvist andre avvik..

Det er stedvis registrert bruksslitasje, vannmerker og falming i toppdekker. Videre er det stedvis registrert noe spenninger i gulvkonstruksjonen, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag samt konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er ikke foretatt nivellering ved befaringen.

Det er videre registrert riss i plateskjøt i overgang mellom soverom og garderobe i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak:

Registrert bruksslitasje, spenninger og riss vurderes i hovedsak som normale forhold ut fra alder og konstruksjonsoppbygning. Riss og spenninger kan over tid medføre mindre overflatebevegelser og behov for vedlikehold.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og observasjon av registrerte forhold. Riss og skadde overflater kan utbedres ved behov.

Rom Under Terreng

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

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registreres riss i flisfuger ved innkassing til innbygget susterne samt i fuge over dør mot gang. Rissene vurderes å skyldes utløste material- og konstruksjonsspenninger.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet anses å være av kosmetisk karakter, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det registreres "bom", hulrom under en flis på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Konsekvens/tiltak:

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

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring/sillikonerings må vurderes.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Konsekvens/tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Membran/klemring.

Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Lavt oppbrett/sokkel rundt rørøppstikk i gulv gir redusert sikring mot vanninntrenging ved lekkasje eller vannsøl, og kan øke risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppbrett/tetting rundt rørøppstikk for å bedre fuktsikringen i området.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Begrenset tilluft ev enkel test.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er ikke synlig ført under klemring.

Konsekvens/tiltak:

Membran/klemring.

Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjeller - Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Begrenset tilluft ev enkel test.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist andre avvik.

Det registreres mindre svelling i benkeplate ved vaskekum, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik.

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

Det er stedvis registrert irr/korrosjon på koblinger/stokker for vann i fordelerskap. Dette kan skyldes fuktpåvirkning eller kondensdannelse i skapet.

Hendel på blandebatteri er noe stri å betjene, noe som kan skyldes slitasje eller avleiringer i armaturet.

Konsekvens/tiltak:

Vurdering av avvik:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Fordeler skap for vann.

Det anbefales nærmere kontroll og jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell lekkasje eller videre korrosjonsutvikling.

Det anbefales bedre merking i fordeler skap for vann.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det registreres ikke tilfredsstillende avtrekk på våtrommer og det er

registrert variable fuktverdier i utforet yttervegg.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å kontrollere/utbedre ventilasjonen nærmere samt undersøke årsak til fuktpåvirkningen for å redusere risiko for videre skadeutvikling.

Selger vil utføre service av ventilasjonsanlegg fortløpende.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak:

Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Råte i deler av øvre bord til rekkverk balkong nord.

Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen.

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Råtne deler av terrasse byttes fortløpende.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Råteskader i rekkverk samt slitasje og ujevnheter i terrassekonstruksjonen kan over tid medføre videre nedbrytning og redusert funksjon/stabilitet i utsatte deler. Det anbefales utskifting av råteskadet treverk samt jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av terrasse og rekkverk. Ujevnheter og slitte terrassebord bør utbedres ved behov.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Variable fuktverdier i veggplate omliggende vannuttak dusj. Videre ble det registrert vannmerker i bakplate ved hulltaking fra tilstøtende rom. Vannmerker/svelling i parkett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

Konsekvens/tiltak:

Variable fuktverdier og registrerte vannmerker ved dusjsonen indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre svelling, materialnedbrytning og økt risiko for utvikling av skjulte fuktskader dersom forholdet vedvarer.

Det anbefales jevnlig observasjon og kontroll av området rundt vannuttak og dusjsonen. Årsak til fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere dersom forholdet utvikler seg eller det oppstår nye symptomer. Skadde overflater/materialer bør utbedres ved behov.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannslukningsapparat er ikke vurdert.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

Innhold

Enebolig med følgende innhold:

U-etasje:

- Soverom
- Stue (soverom)
- Gang
- Bad
- Vaskerom

1. etasje:

- Entré/gang
- WC
- Stue
- Kjøkken
- Bod
- Terrasse/hagestue

2. etasje:

- Gang
- 3 soverom
- Bad
- Takterrasse

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Altibox

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektriske ovner og/eller varmekabler
Varmepumpe

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 690 000

Omkostninger kjøper

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

168 640 (Omkostninger totalt)

185 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 858 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 875 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 878 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 118 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025 totalt kr 16 118,-. I dette inngår bl.a.

avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Avgift for 1. termin 2025 med forfall

Informasjon om 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.

Det 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2121 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/2121:

09.09.2008 - Dokumentnr: 730343 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

06.08.2008 - Dokumentnr: 636980 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:1 Bnr:1915

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.09.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jf. reguleringsplan plan-ID 2022001.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjonen er kr 49 000 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 4 700 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 146 375

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

Ansvarlig megler

Alexander Nygård

Partner / Eiendomsmegler MNEF
alexander.nygaard@aktiv.no
Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

22.05.2026

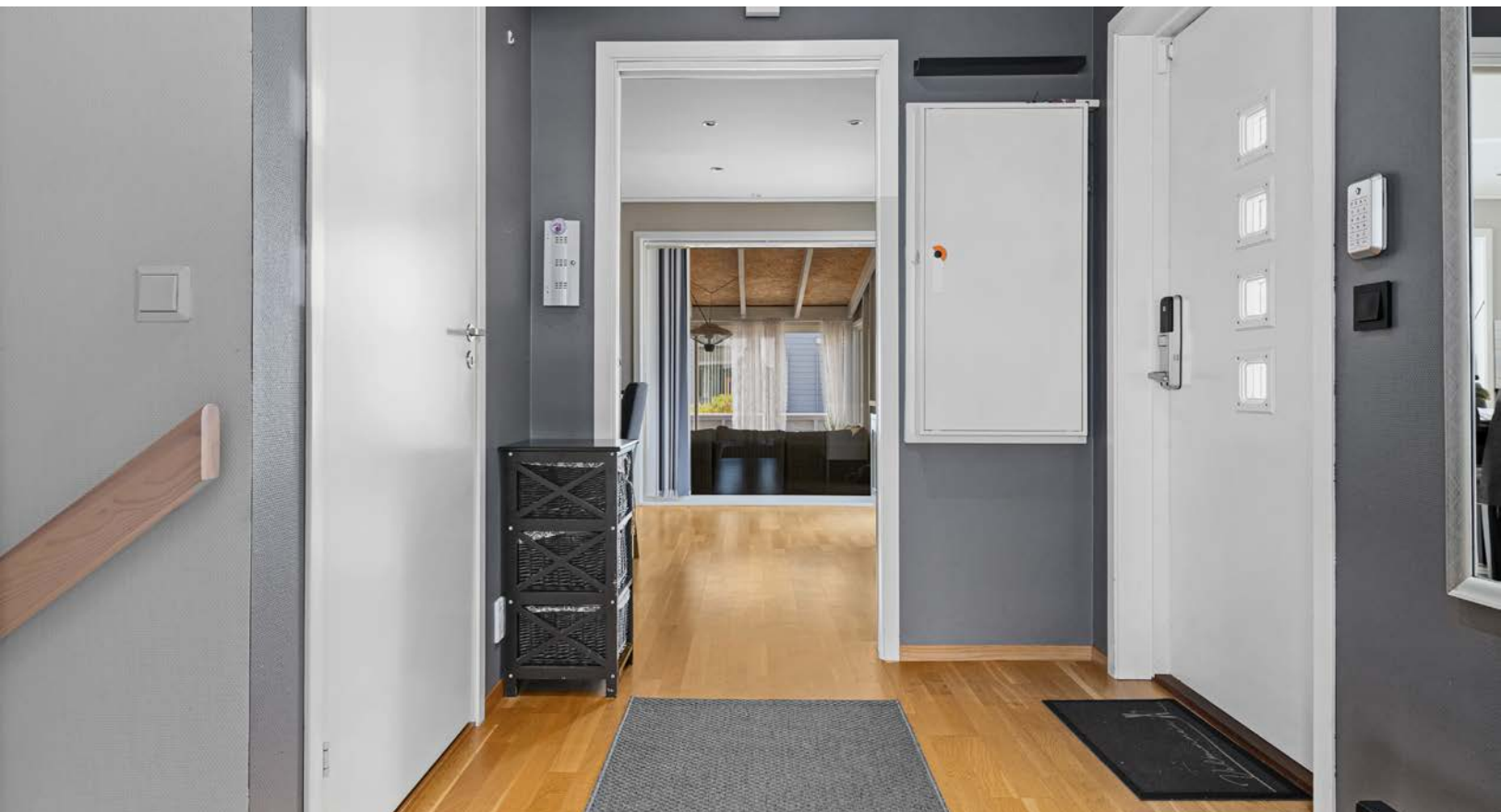
Velkommen til Gulakskroken 50

presenteres av Alexander Nygård v/ Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Asle Haukland



Innholdsrik og perfekt familiebolig i attraktive Verdalen. Beliggenheten er skjermet uten gjennomkjøring, samtidig som den er sentral med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.



Velkommen inn i denne moderne eneboligen med fire soverom, to stuer og praktisk planløsning. Boligen har to bad samt eget vaskerom, og fremstår som funksjonell og familievennlig med gode romløsninger og høy brukervennlighet.



Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.



Luftig og behagelig atmosfære.

Vedovn i stuen som gir god varme og en hyggelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til balkong som forlenger oppholdsrommet og gir gode sol- og uteplasser.







Romslig kjøkken med god plass til både matlaging og spisegruppe.



Hvite fronter gir et lyst og tidløst uttrykk, og det er godt med både skap- og benkeplass.



Fra kjøkkenet er det utgang til hagestue, som forlenger oppholdsrommet og gir en fin forbindelse mellom inne- og uterom.



Hagestue hvor man kan nyte utesesongen store deler av året, samtidig som man er godt skjermet for vær og vind.





I hovedetasjen er det eget gjestetoalett - en praktisk løsning for både beboere og gjester.



I andre etasje er det tre soverom, bad og gang med utgang til takterasse med flott utsikt.



Skjermet og solrik takterasse.



Hovedsoverom har walk-in closet og direkte tilgang til bad - en praktisk og eksklusiv løsning.



Hovedsoverom



Badet har dobbel servant nedfelt i innredning med både skuffer og skap, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er speil over innredningen som gir et lyst og romslig uttrykk til badet. Vegghengt toalett.



Badet fremstår lyst og funksjonelt.
Stort hjørnebadekar - gir badet et behagelig spa-preg.



Soverom 2 i andre etasje.



Soverom 3 i andre etasje.



Soverom 2 i andre etasje.



Underetasjen inneholder stue, romslig gang, bod, vaskerom og bad.



Ekstra stue i en familiebolig gir svært gode fleksible bruksområder og bidrar til en mer funksjonell hverdag. Stuen har utgang til uteområdet.



Soverom i underetasjen.



Bad i underetasje med vegghengt toalett, nedfelt servant i innredning og dusjløsning. Praktisk og funksjonelt med gode løsninger for daglig bruk.



Vaskerom i underetasjen.



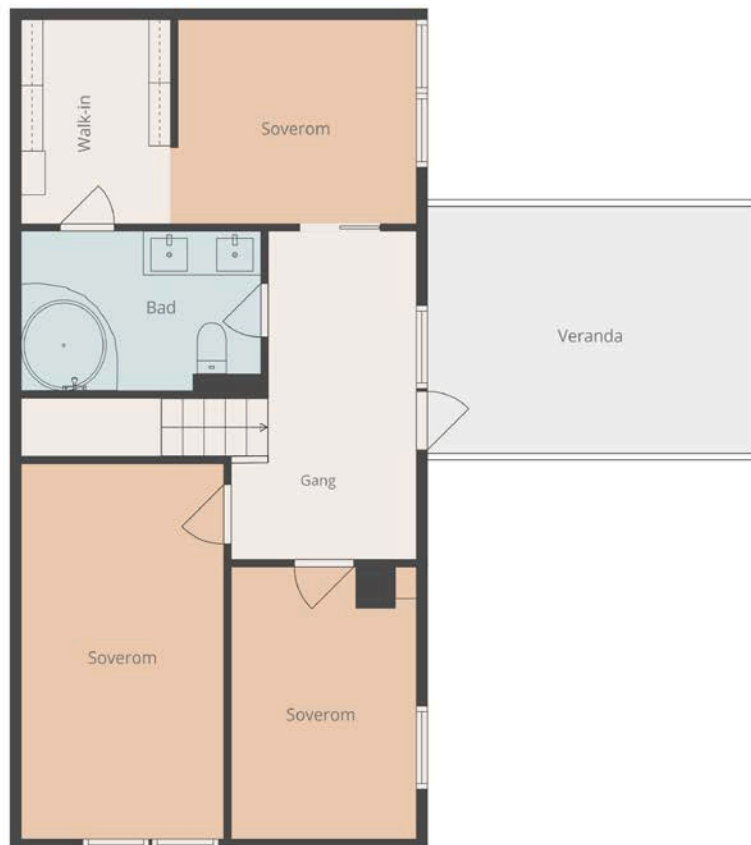
Bod





Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Garasje



Perfekt familiebolig i attraktive Verdalen.
Boligen fremstår som moderne og innflytningsklar med en god og funksjonell planløsning.



Skjernet uteområde med sol fra morgen til kveld.



Eneboligen i Gulakskroken 50 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Verdalen på Kleppe.



Vedlegg

Sundsteigen, Therese

16.05.2026

✓ Signed

bankID

Fintland, Kenneth

19.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kenneth Fintland

Therese Sundsteigen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gulakskroken 50

4351 Kleppe

1120-1/2121/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Råte hjørnebord utenfor stue, råte på kledning på tak terrassen, og et bord over vinterhage

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**



Dør til kjeller bod. Utvendig

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Sett et par sølvkre på gjestetoalett 1 etg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elteam

Beskrivelse av arbeidet: Tror det er skiftet lesninget til spotter tak

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget hagestue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Revet hekk, og bygget gjerde 2025 og 26

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Gulaskroken 50 , 4351 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 2121

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1294

Eiendomsverdi ref nr: DR9924

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede m/garasje som ble oppført i 2008.
Grunnmur i stedstøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Pulttak i tre som er teknet med papp.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstandsmerknader skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Kjedehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med papp.
Taket er observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekningens faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

Det er etablert en balkong og markterrasse i trevirke.

Skorstein/elemenpipe er fra byggeår.
Pipe/bly over tak synes å mangle behandling. Ingen registrert følgeskader innvendig.
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå uttetheter (hvert 5. år), eventuelt etablere heldekkende beslag for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Merknader innvendig:
Ildsted montert i stue 1. etasje.
-Sprekk i brannplate i ildsted.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn.

Rom under terreng
Gulvet har parkett. Veggene har plater med malte strier.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Boligen har lakkert tretrapp.
Normal brukslitasje i overflater.
Merknader:
-Påregnelig med etterstramming av enkelte håndløpere.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarmen.
-Dør til ett soverom 2. etasje tilslutter karm skjevt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31.
Gulvfliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
Funksjon ivarett, ingen behov for tiltak.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bakenforliggende servant.
Fuktmåling i konstruksjonen viste 38,5 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Taket er malt og malte strier på vegg.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 49.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran, vannmåler og fordler skap for vann.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

Kjeller

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55.
Gulvfliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
Funksjon ivaretatt ,ingen behov for tiltak.
Oppbrett av membran ved dør er ikke synlig grunnet overgangslist.
Det anbefales nærmere kontroll for å verifisere at membranoppbrett er tilfredsstillende utført.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Parkett på gulv, malt strier på vegg og med malte plater i himling.
Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper

ved vegg gjennomføringer

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

.
Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

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

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Merknad:

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

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.

El-anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

El-anlegget tilsynelatende noe oppgradert i forbindelse med oppføring av hagestue.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2008.

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

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Det er registrert variable fuktverdier ved hulltaking i rom under terreng. Årsaken til dette er ukjent, men forholdet kan skyldes

Beskrivelse av eiendommen

mangelfull fuktsikring og/eller kondensdannelse som følge av begrenset ventilering.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, terrasse og hageanlegg.

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

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

Brannslukningsapparat er ikke vurdert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

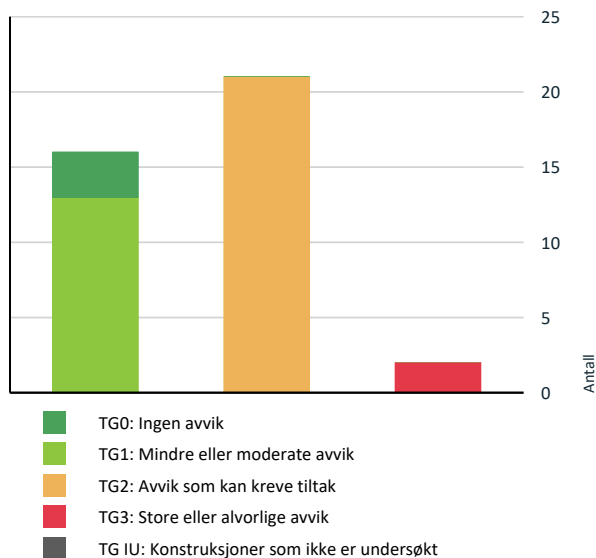
Lovlighet [Gå til side](#)

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

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

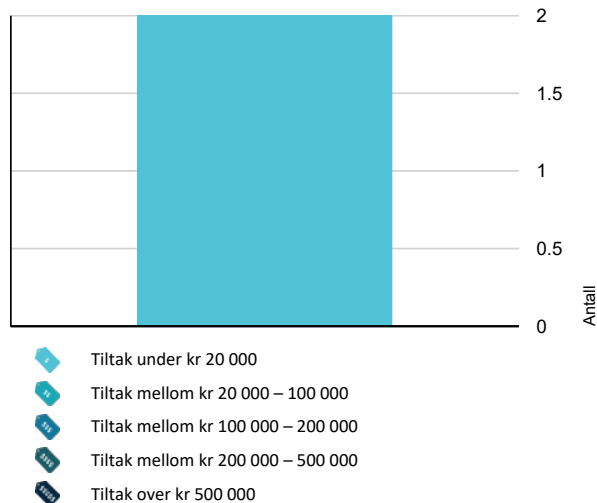
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Råte i deler av øvre bord til rekkverk balkong nord. Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen.

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Variable fuktverdier i veggplate omliggende vannuttak dusj. Videre ble det registrert vannmerker i bakplate ved hulltaking fra tilstøtende rom. Vannmerker/svelling i parkett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

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

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret. Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte bord med begynnende råte.

Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Stedvis mangelfull/utilstrekkelig avslutning av musetetting. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Løs festet vannbord tilknyttet soverom i kjeller. Nedre terrasse montert nær inntil kledningen, dette øker fuktbelastning og hindrer ventileringen.

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret med hovedsakelig normal slitasje på overflater, beslag og hengsler.

Det er registrert vannmerker/avskalling i foringer på større soverom samt ved vindu ved balkongdør i 2. etasje mot vest. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling på befaringdagen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret.

Det er stedvis registrert noe nedbrytning i overflater og karmen som er særlig utsatt for sol og fuktbelastning.

Balkongdør i 2. etasje henger noe, og det er registrert svelling i nedre del av foring. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling på befaringdagen.

Terrassedør i kjeller henger og går noe tregt i lås. Dette kan skyldes justeringsbehov og normal slitasje. Det anbefales justering og vedlikehold av dør og beslag ved behov.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert bruksslitasje, vannmerker og falming i toppdekker. Videre er det stedvis registrert noe spenninger i gulvkonstruksjonen, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag samt konstruksjoner med betonggulv, tilfargerulv eller flytende undergulv.

Det er ikke foretatt nivellering ved befaringen.

Det er videre registrert riss i plateskjøt i overgang mellom soverom og garderobe i 2. etasje.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

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

Det er stedvis registrert irr/korrosjon på koblinger/stokker for vann i fordelerskap. Dette kan skyldes fuktpåvirkning eller kondensdannelse i skapet. Hendel på blandebatteri er noe stri å betjene, noe som kan skyldes slitasje eller avleiringer i armaturet.

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

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

Det registreres ikke tilfredsstillende avtrekk på våtrommer og det er registrert variable fuktverdier i utforet yttervegg.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det registreres riss i flisfuger ved innkassing til innbygget sistene samt i fuge over dør mot gang. Rissene vurderes å skyldes utløste material- og konstruksjonsspenninger.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres "bom", hulrom under en flis på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist andre avvik:
Det registreres mindre svelling i benkeplate ved vaskeku, noe som er et typisk slitasetegn ved fuktpåvirkning.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv.

! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Begrenset tilluft ev enkel test.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Membran er ikke synlig ført under klemring.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Begrenset tilluft ev enkel test.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2008

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. brukstilltalese

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp.

Taket er observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret. Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte bord med begynnende råte.

Det mangler dreis-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Stedvis mangelfull/utilstrekkelig avslutning av musetetting. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Løs festet vannbord tilknyttet soverom i kjeller.

Nedre terrasse montert nær inntil kledningen, dette øker fuktbelastning og hindrer ventileringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting, stedvis nedbrytning i kledning og mangelfull musetetting kan over tid medføre økt fuktbelastning, videre materialnedbrytning og fare for smådyrinntrenging. Terrasse montert tett mot kledning bidrar til redusert ventilering og økt risiko for fuktskader.

Det anbefales etablering av dreis-/luftespalte over vannbord, utbedring av musetetting samt festing av løst vannbord. Videre anbefales jevnlig vedlikehold av kledningen og tilrettelegging for bedre avstand/ventilering mellom terrasse og kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak konstruksjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

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

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret med hovedsakelig normal slitasje på overflater, beslag og hengsler.

Det er registrert vannmerker/avskalling i foringer på større soverom samt ved vindu ved balkongdør i 2. etasje mot vest. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannmerker og avskalling i foringer kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Ved vedvarende eller ny fuktbelastning kan dette medføre videre nedbrytning av overflater og materialer.

Det anbefales jevnlig observasjon og vedlikehold av utsatte områder. Skadde overflater bør utbedres ved behov, og årsak til eventuell fuktpåvirkning bør kontrolleres dersom forholdet utvikler seg.



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdører fra byggeåret.

Det er stedvis registrert noe nedbrytning i overflater og karmen som er særlig utsatt for sol og fuktbelastning.

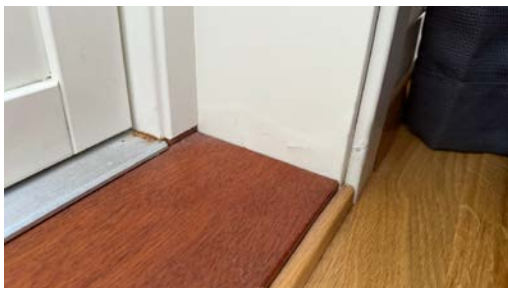
Balkongdør i 2. etasje henger noe, og det er registrert svelling i nedre del av foring. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Terrassedør i kjeller henger og går noe tregt i lås. Dette kan skyldes justeringsbehov og normal slitasje. Det anbefales justering og vedlikehold av dør og beslag ved behov.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slitasje, svelling og justeringsbehov ved dører kan over tid medføre redusert funksjon, økt slitasje og fare for videre nedbrytning ved fuktpåvirkning. Det anbefales justering og normalt vedlikehold av dører, beslag og overflater. Skadde eller oppsvulmede materialer bør holdes under observasjon og utbedres ved behov.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong og markterrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Råte i deler av øvre bord til rekkverk balkong nord.

Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen.

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Konsekvens/tiltak

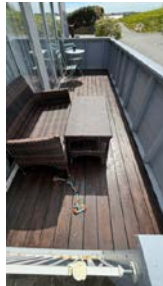
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Råteskader i rekkverk samt slitasje og ujevnheter i terrassekonstruksjonen kan over tid medføre videre nedbrytning og redusert funksjon/stabilitet i utsatte deler.

Det anbefales utskifting av råteskadet treverk samt jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av terrasse og rekkverk. Ujevnheter og slitte terrassebord bør utbedres ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein/elempipe er fra byggeår.

Pipe/bly over tak synes å mangle behandling. Ingen registrert følgeskader innvendig.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt etablere heldekkende beslag for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

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

Merknader innvendig:

Ildsted montert i stue 1. etasje.

-Sprekk i brannplate i ildsted.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert bruksslitasje, vannmerker og falming i toppdekker. Videre er det stedvis registrert noe spenninger i gulvkonstruksjonen, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag samt konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er ikke foretatt nivellering ved befaringen.

Det er videre registrert riss i plateskjøt i overgang mellom soverom og garderobe i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert bruksslitasje, spenninger og riss vurderes i hovedsak som normale forhold ut fra alder og konstruksjonsoppbygning. Riss og spenninger kan over tid medføre mindre overflatebevegelser og behov for vedlikehold.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og observasjon av registrerte forhold. Riss og skadde overflater kan utbedres ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng

Gulvet har parkett. Veggene har plater med malte strier.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod kjeller. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Normal bruksslitasje i overflater.

Merknader:

-Påregnelig med etterstramning av enkelte håndløpere.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarmer.
-Dør til ett soverom 2. etasje tilslutter karm skjevt.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

🔴 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres riss i flisfuger ved innkassing til innbygget sistene samt i fuge over dør mot gang. Rissene vurderes å skyldes utløste material- og konstruksjonsspenninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anses å være av kosmetisk karakter, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31.

Gulvfliser er stedvis noe ujevn monteret ift. dagens krav til planhet. Funksjon ivarettatt ,ingen behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres "bom", hulrom under en flis på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Membran/klemring.

Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bakenforliggende servant.

Fuktmåling i konstruksjonen viste 38,5 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket er malt og malte strier på vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 49.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Lavt oppbrett/sokkel rundt røroppstikk i gulv gir redusert sikring mot vanninntrenging ved lekkasje eller vannsøl, og kan øke risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppbrett/tetting rundt røroppstikk for å bedre fuktsikringen i området.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran, vannmåler og fordler skap for vann.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Begrenset tilluft ev enkel test.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5 vekt%



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Variable fuktverdier i veggplate omliggende vannuttak dusj. Videre ble det registrert vannmerker i bakplate ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Vannmerker/svelling i parkett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Variable fuktverdier og registrerte vannmerker ved dusjsone indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre svelling, materialnedbrytning og økt risiko for utvikling av skjulte fuktskader dersom forholdet vedvarer.

Det anbefales jevnlig observasjon og kontroll av området rundt vannuttak og dusjsone. Årsak til fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere dersom forholdet utvikler seg eller det oppstår nye symptomer. Skadde overflater/materialer bør utbedres ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55.

Gulvfliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Funksjon ivaretatt ,ingen behov for tiltak.

Oppbrett av membran ved dør er ikke synlig grunnet overgangslister. Det anbefales nærmere kontroll for å verifisere at membranoppbrett er tilfredsstillende utført.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran/klemring.

Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Begrenset tilluft ev enkel test.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 11,5 vekt%

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

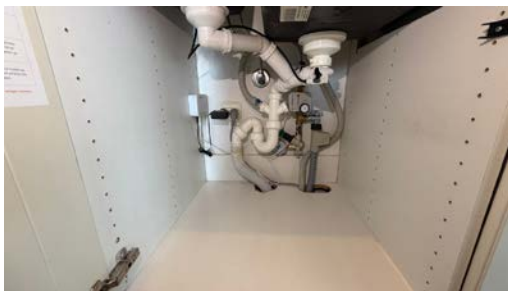
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre svelling i benkeplate ved vaskecum, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Parkett på gulv, malt strier på vegg og med malte plater i himling.
Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.
Det er stedvis registrert irr/korrosjon på koblinger/stokker for vann i fordelerskap. Dette kan skyldes fuktpåvirkning eller kondensdannelse i skapet.
Hendel på blande batteri er noe stri å betjene, noe som kan skyldes slitasje eller avleiringer i armaturet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdering av avvik:

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

Fordeler skap for vann.

Det anbefales nærmere kontroll og jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell lekkasje eller videre korrosjonsutvikling.
Det anbefales bedre merking i fordeler skap for vann.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det registreres ikke tilfredsstillende avtrekk på våtrommer og det er registrert variable fuktverdier i utforet yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere/utbedre ventilasjonen nærmere samt undersøke årsak til fuktpåvirkningen for å redusere risiko for videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

Merknad:

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Tilstandsrapport

El-anlegget tilsynelatende noe oppgradert i senere tid.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer fra ved oppføring er fremvist.

Samsvarserklæring fra ved montering av markiser i 2009 fremvist.

Samsvarserklæring tilknyttet arbeid i hagestue er ikke fremvist.

Samsvarserklæring tilknyttet skifte av ledninger til spotter i tak er ikke fremvist.(Elteam 2016)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

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

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Det er registrert variable fuktverdier ved hulltaking i rom under terreng. Årsaken til dette er ukjent, men forholdet kan skyldes mangelfull fuktsikring og/eller kondensdannelse som følge av begrenset ventilering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med asfaltert gårdstom, terrasse og hageanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Brannslukningsapparat er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

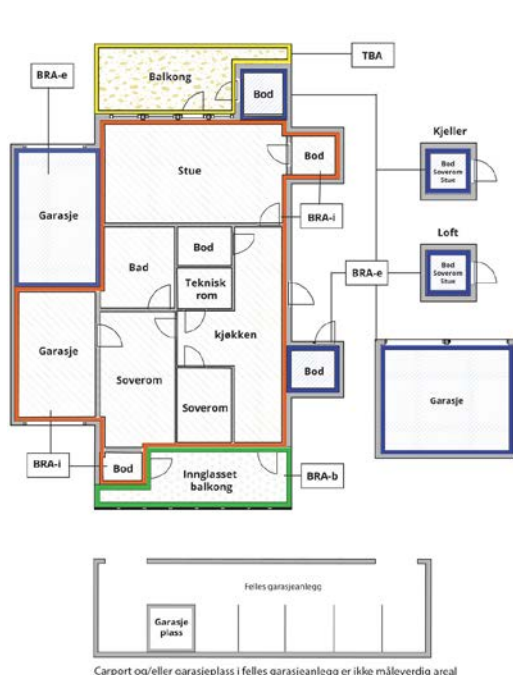
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	15
1. Etasje	61		15	76	15
Kjeller	56			56	20
SUM	184		15		50
SUM BRA	199				

Romfordeling

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

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
Kjeller		17		17	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2121		0	326.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gulaskroken 50

Hjemmelshaver

Fintland Kenneth, Sundsteigen Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gulaskroken i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

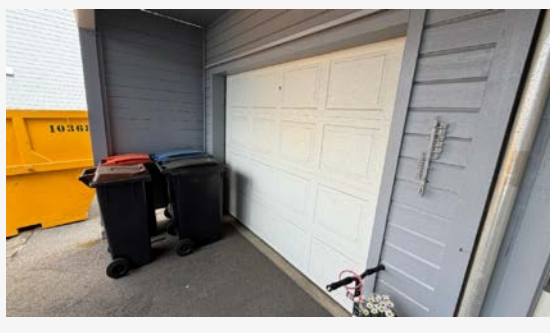
Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det er registrert ett par sølvkre i gjestetoalett i 1. etasje, konferer med eier for nærmere informasjon.

Gjerde opplyst oppført i 2025/2026.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje 1. etasje

Bod kjeller

Bygningen er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Etasjeskiller av betongdekke.

Garasjetak med pulttak i trekonstruksjon teknet med takpapp. flatt tak/overliggende balkong er teknet med folie.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Svelling i ytterdør til bod i kjeller.
- "Kjellerlukt" i bodrom, det kan med fordel opprettes bedre ventilering av rom.
- Svinnriss i betongdekke, påregnelig normalt.
- Begynnende iring i port.
- Begrenset ventilering i garasjerom.

Generell info:

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

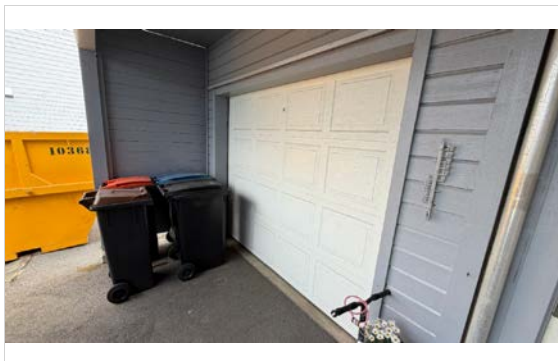
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

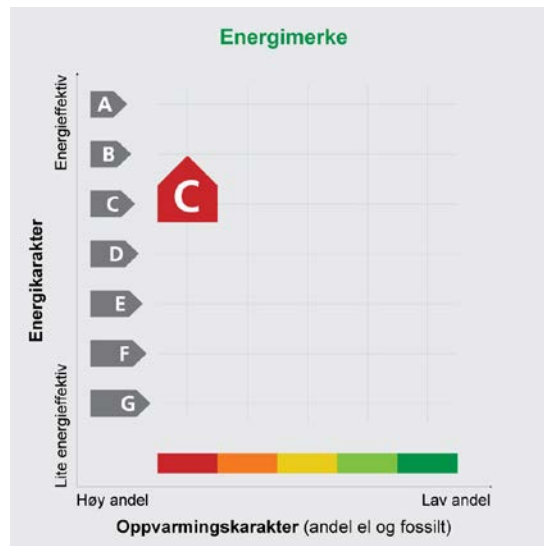
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	GULAKSKROKEN 50
Postnr	4351
Sted	Kleppe
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	2121
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1375469
Dato	25.03.2022



Innmeldt av Duo Takst AS - Schoenmaker W.

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

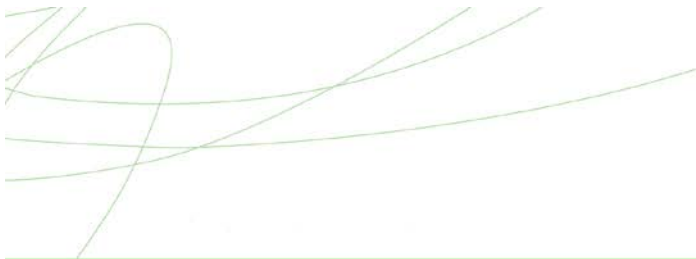
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

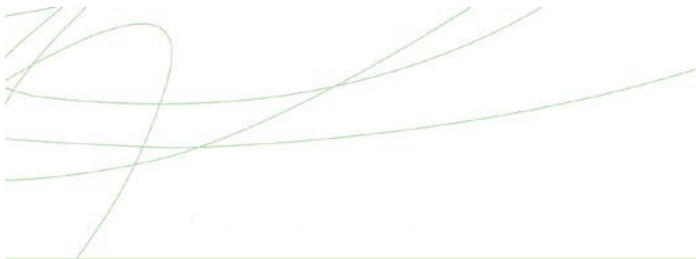
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



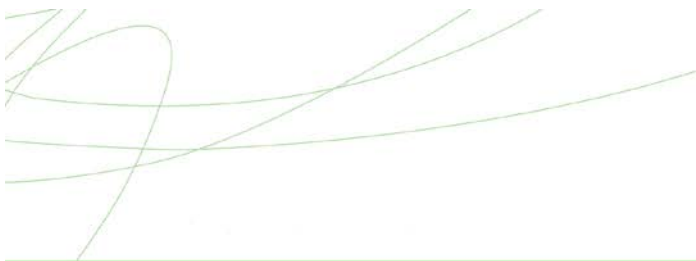
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: GULAKSKROKEN 50

Postnr/Sted: 4351 Kleppe

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 25.03.2022 14:32:04

Energimerkenummer: A2022-1375469

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Duo Takst AS - Schoenmaker W.

Gnr: 1

Bnr: 2121

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

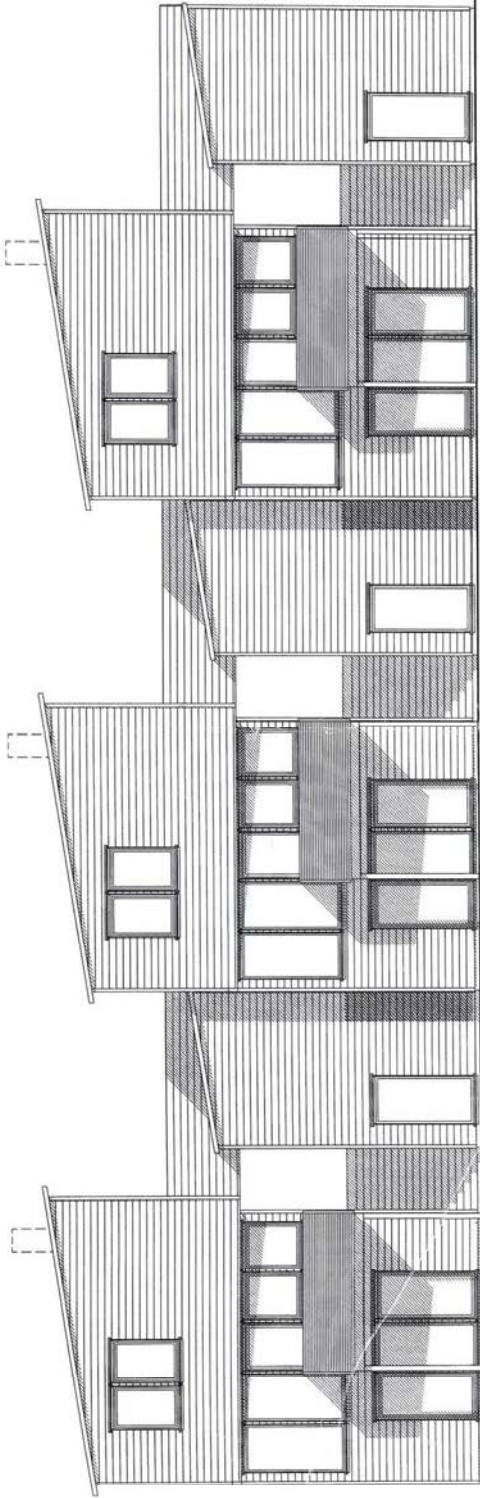
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

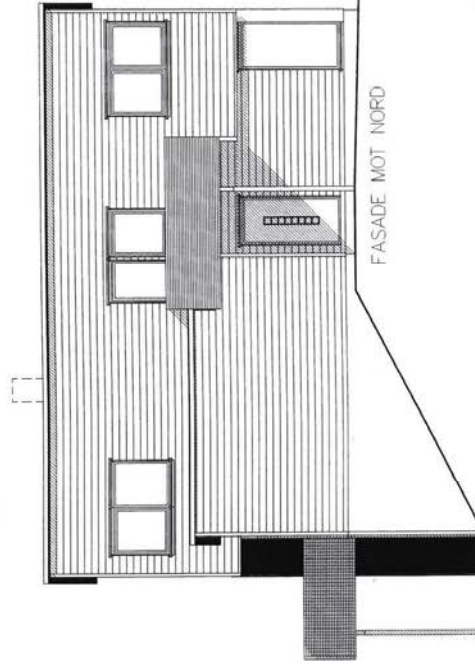
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



FASADE MOT ØST

390



FASADE MOT NORD

veg 42,0

410

40,0

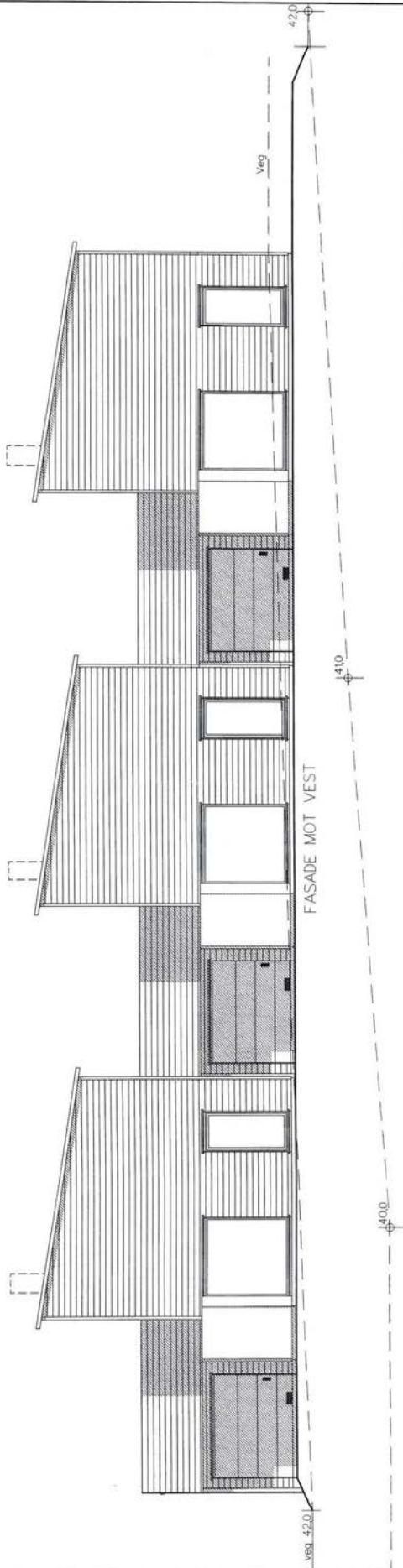
390

42,0

KLEPP KOMMUNE		DOK.NR.
SAKSTITTEL		
ANL.		
SANJÅRSEN	12. MAI 2006	SARBEID
ARKIVKODE P	11915	ARKIVKODE
LEPPE/R	5	MÅSSÅSJOR

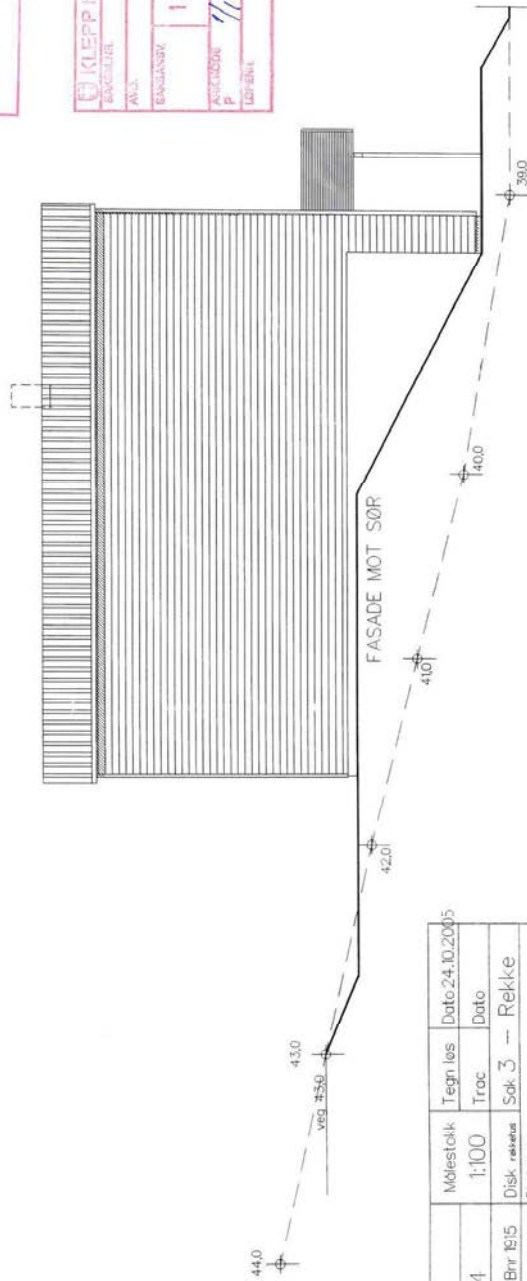
KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2007

A	BM	3103.2006 VVI
Tiltskshover:	Sørhellet KS-6 as	Målestokk
Byggeclass :	Gulokskroken 50-52-54	1:100
Kommune :	Klepp	Trac
Utbygger	Gnr 1 Bnr 1915	Disk. rekkefølge
		Sak 3 - Rekke
		Planlegger
		KLEPP PROSJEKTERING AS
		© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



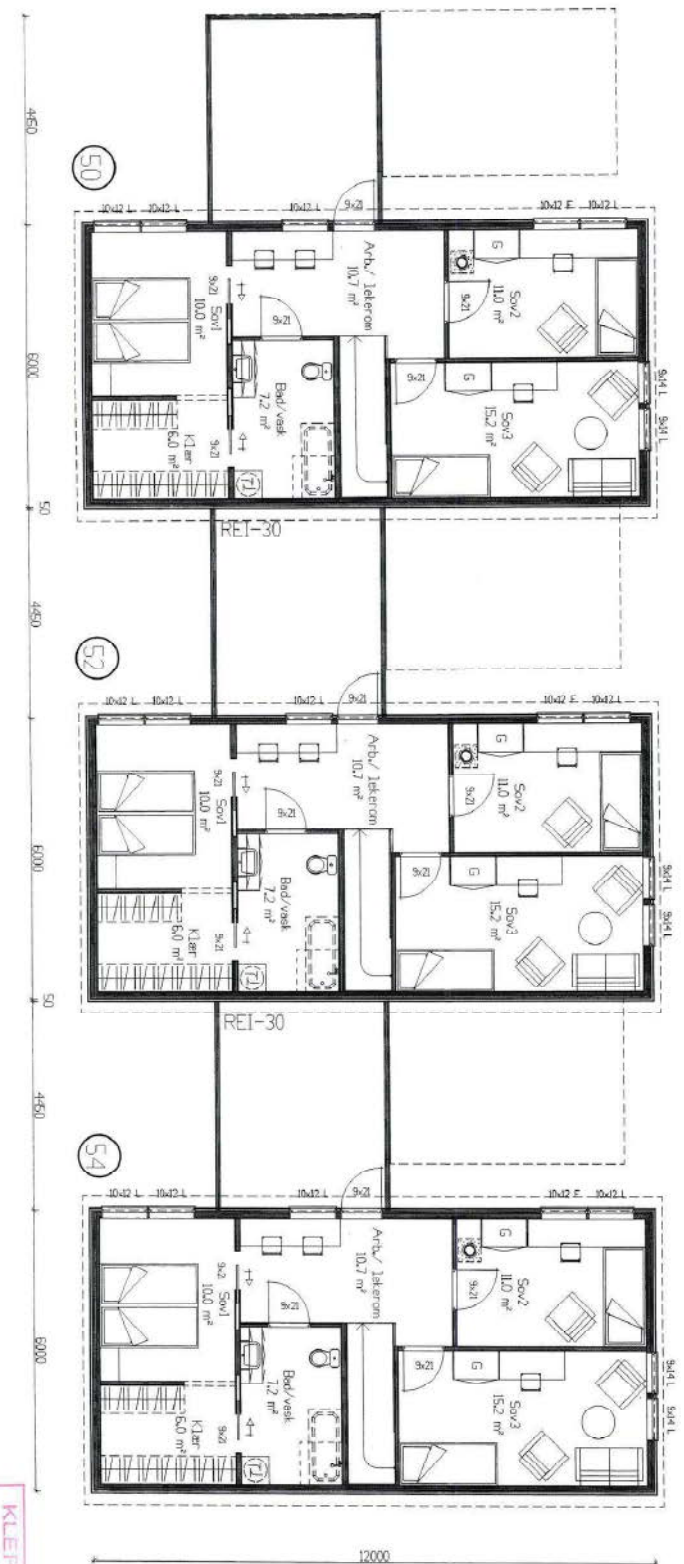
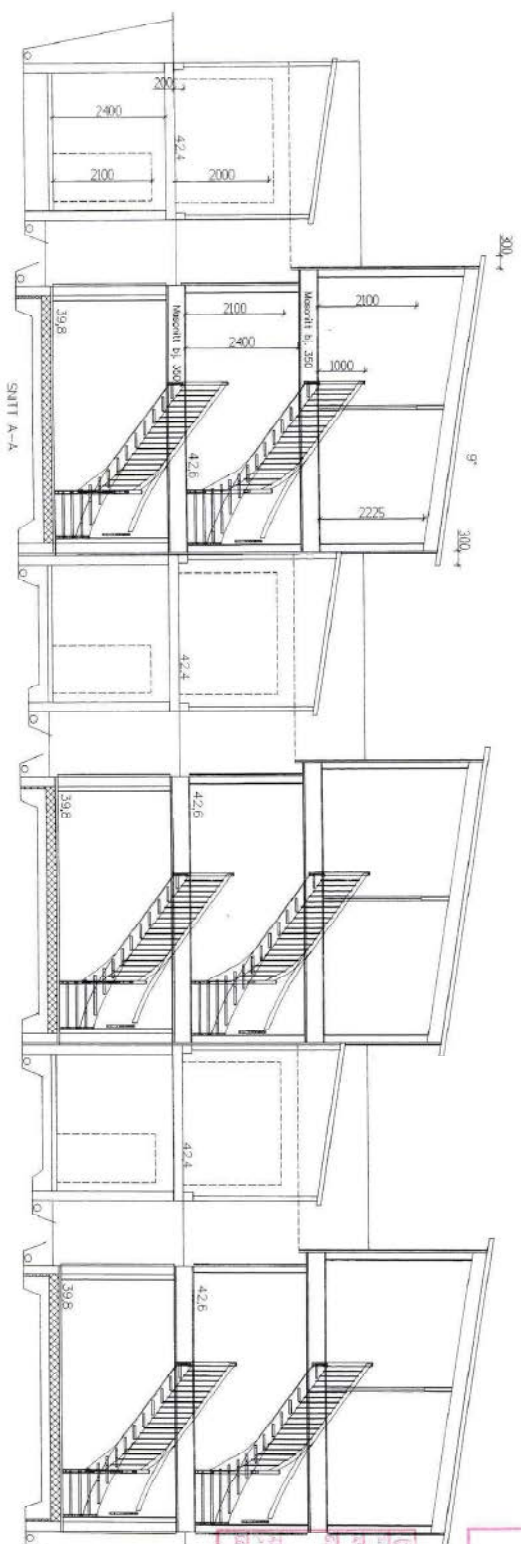
KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 08 MARS 2007

KLEPP KOMMUNE	DOKKER
AVS.	BAKRETH
BAUGANSZ	12. MAI 2005
AVSLEDDN	ARKIVIDE
P	1/915
LOSLÅTT	1/915



A	BM	3103.2006/v1					
Byggherre :		Sørhellet KS-6 os	Målestokk	Tegn les	Dato	24.10.2005	
Byggeplass :		Guldkrokren 50-52-54	1:100	Troc	Dato		
Kommune :	Klepp	Grnr 1	Disk. rekke	Sok 3	Rekke		
Utbygger		Bnr 1915	Planlegg				

KLEPP
 PROSJEKTERING AS
 © Tegningen er beskyttet for alle opphavsrett



KLEPP KOMMUNE
 12. MAI 2007
 11/915
 08 MAKS 2007

Titelshaver: Sorhellet KS-6 as		Målestokk: 1:100	Tegn løst	Dato 24.10.2005
Byggeplass: Gulakskroken 50-52-54		Trac		
Kommune: Klepp	Gnr 1	Bnr 1915	Disk rekkehus Sak 3 - Rekke	
Utbygger		Piarlegger		
KLEPP PROSJEKTERING AS <small>© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett</small>				



A	BM	3103.2006	V1
Tittelshover: Sorhellet KS-6. as		Målestokk	Tegn los
Byggeplass : Gulaks Kroken 50-52-54		1:100	Dato 24.10.2005
Kommune : Klepp		Dsk revisor	Troc
Utbygger		Sak 3	Dato
Gnr 1 Bnr 1915		Rekke	

BRV	55,50
Underetgplan	60,60
Hovedplan	66,30
Etagplan	16,90
Utv. bod uret. etg.	200,30
Sum 1 m²	200,30

KLEPP PROSJEKTERING AS
 © Tegningen er beskyttet. N. for. om opphavsrett.



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
08 MARS 2007

KLEPP KOMMUNE	
SARSKILT	DOKKHA
AVL	
SAGGANSV	12. MAI 2005
PROJEKT	BANGSBEH
PROJEKT	1/1915
LOPENA	1000000000

A	BM	31.03.2006	VVI
Tiltaksnavn: Sørhellet KS-6 as		Målestokk	Tegn løst
Byggeplass : Gulakskroken 50-52-54		1:100	Dato 24.10.2005
Kommune : Klepp		Disk. rekke	Trac
Utbygger		Gnr 1	Bnr 1915
		Sak 3 - Rekke	
		Planlegger	
© Tegningen er beskyttet. IK for om approbert.			



Klepp kommune
LOKAL UTVIKLING

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

Klepp Prosjektering AS
Postboks 157

4358 KLEPPE

Arkivsaksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Deres ref
05/108-16	17166/08	GNR 01/1915	LU/LU/KH	

**12 BOLIGHUS I KJEDE M/GARASJER OG BODER - 1/1915 - FJOGSTAD HUS AS
FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 19.08.08.
Igangsettingstillatelse er gitt 08.03.07.

Gjelder:	12 bolighus i kjede med garasjer og boder
Byggested:	Gulakskroken 42-64, 4352 Kleppe
Tiltakshaver:	Fjogstad-Hus AS
Ansvarlig søker:	Klepp Prosjektering AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

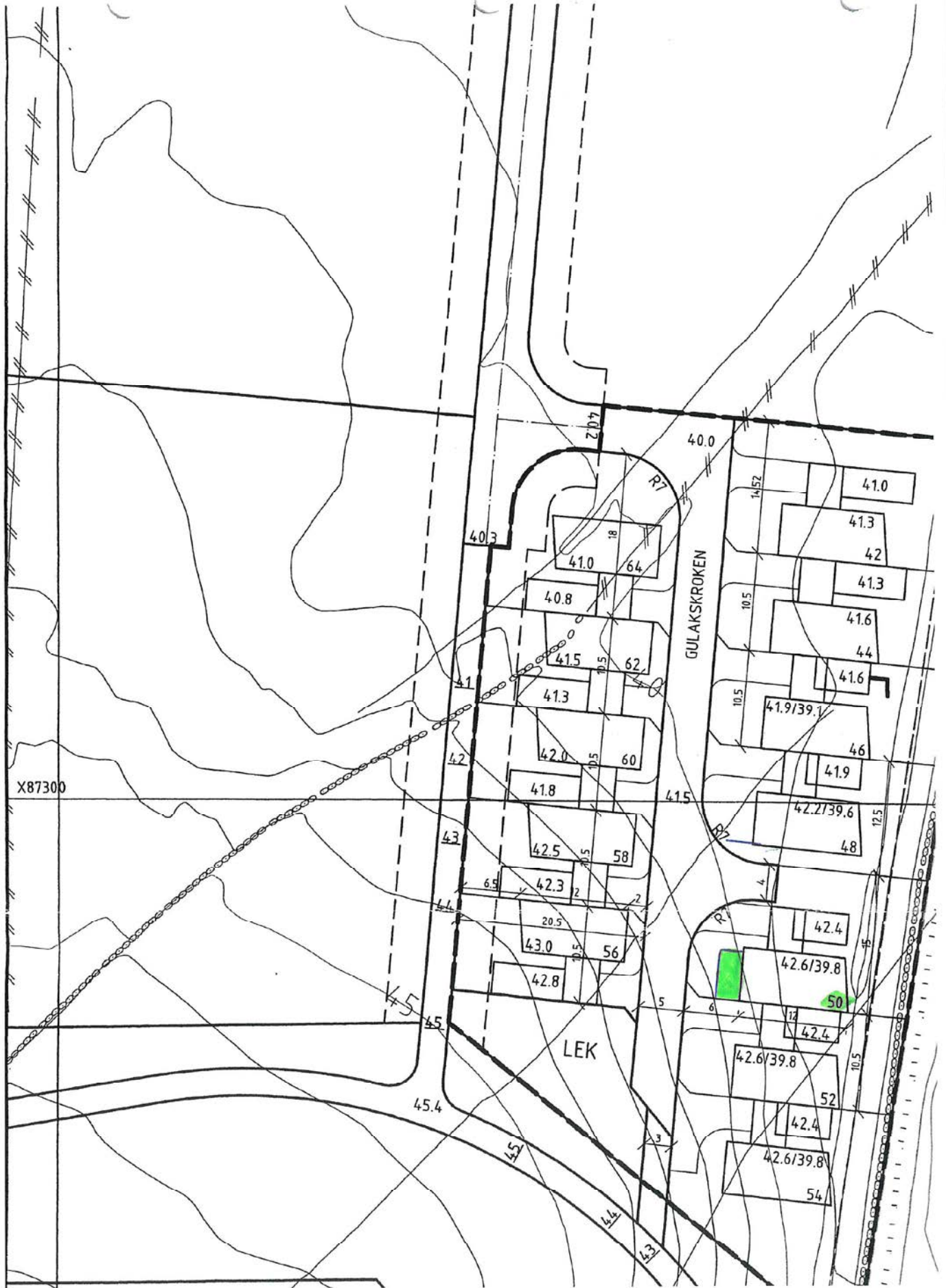
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen, 01.09.2008

Kristian Harestad
avd.ing

Kopi til:
Fjogstad-Hus AS, Morenefaret 1, 4340 BRYNE

Postadresse	Besøksadresse	Tlf Lokal utvikling	Telefax Lokal utvikling	e-post:
Postboks 25	Rådhuset	51 42 97 50	51 42 97 62	postmottak@klepp.kommune.no
4358 Kleppe	Solavegen 1			

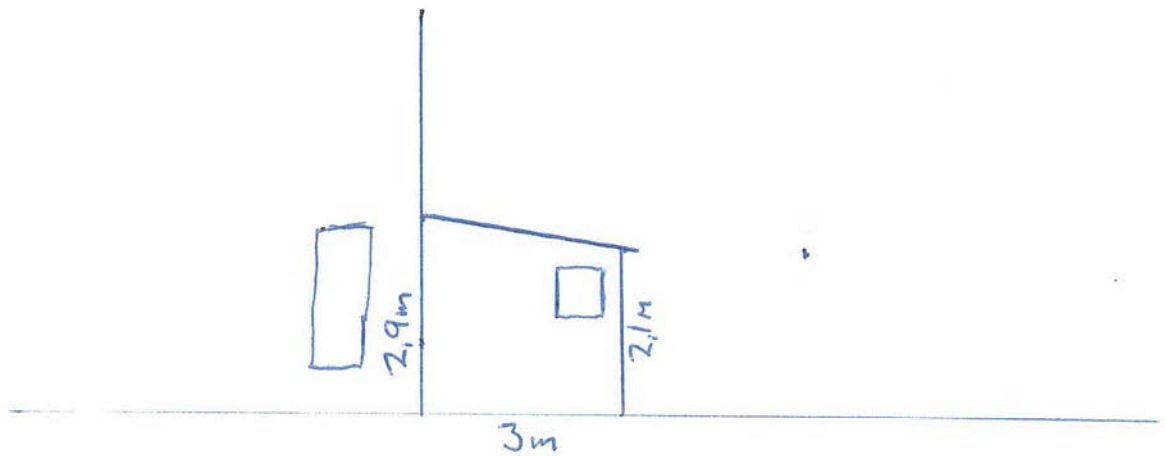
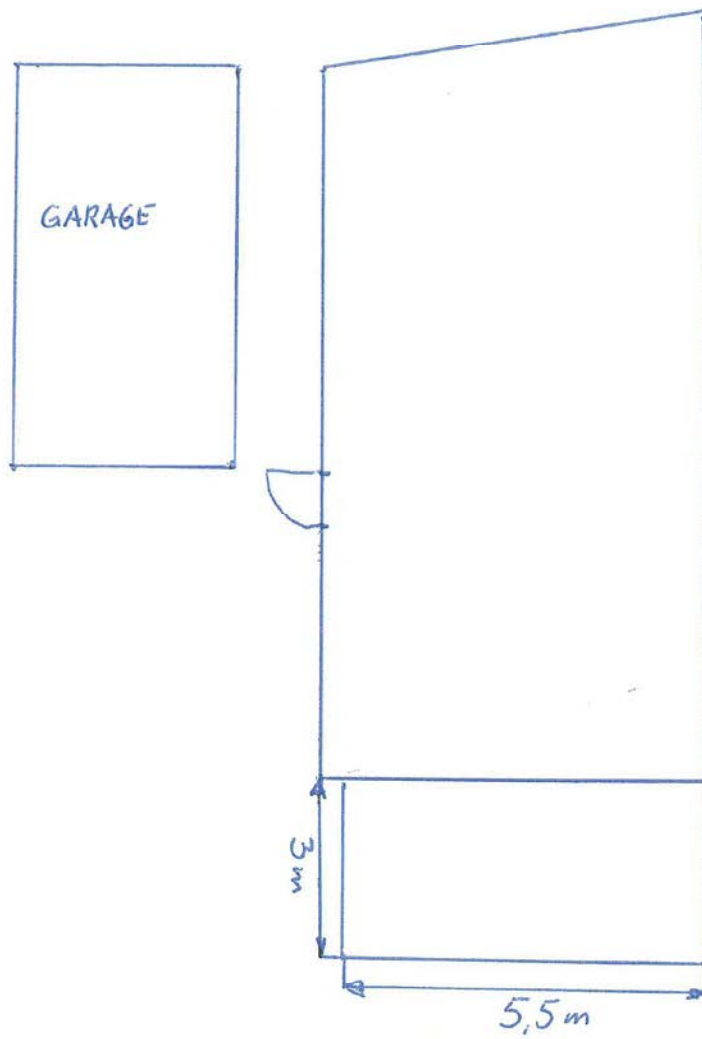


X87300

GULASKROKEN

LEK

Plantegning for hagestue Gulakskroken 50
Gnr. 1 Bnr 2121





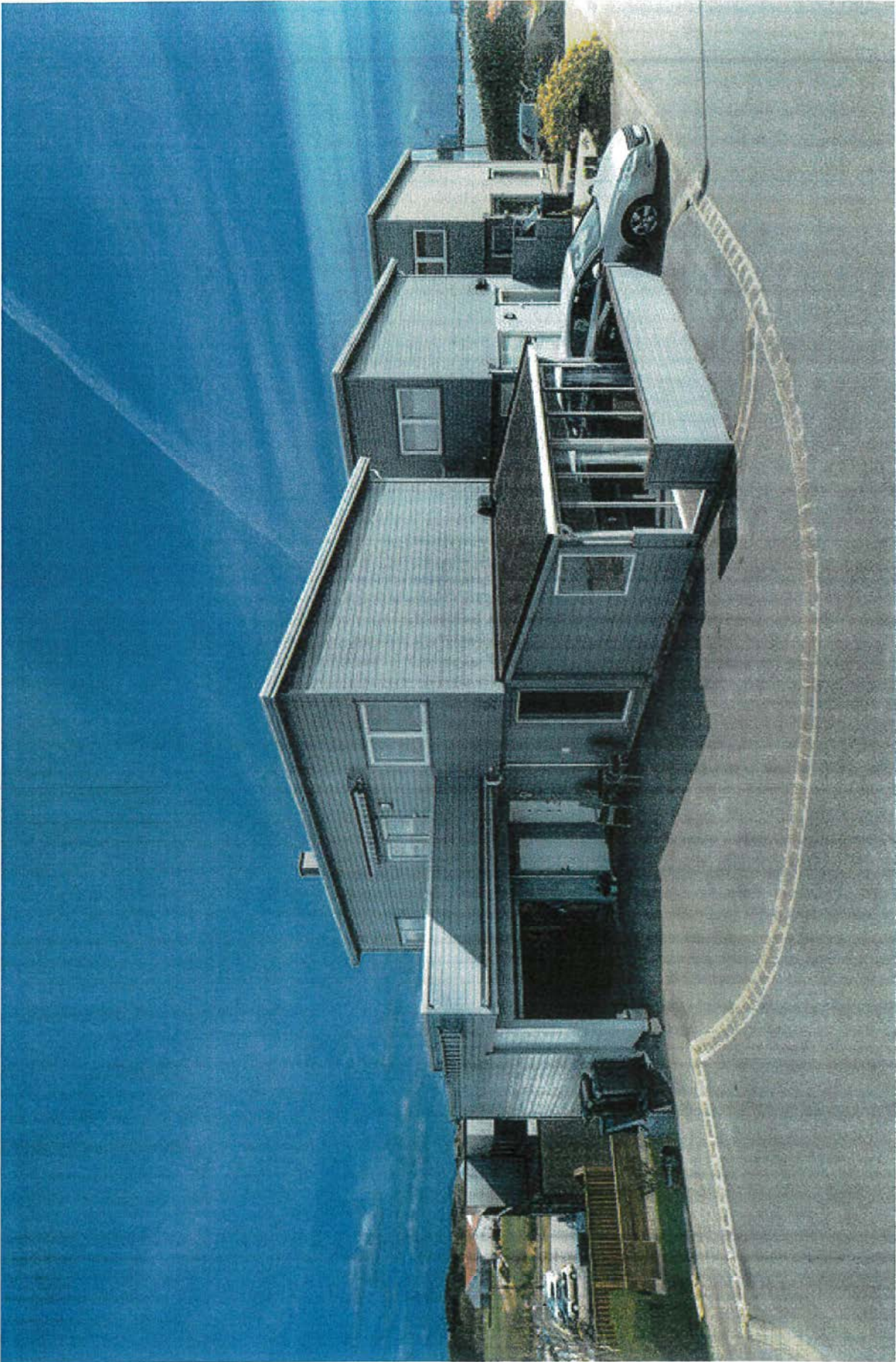
Herlig hagestue
oppført i 2017.

Skyvefelt i
hagestuen
åpnes opp på
fine dager.

Terrasse ut i fra
hagestuen.



Gulakskroken 50





Arve Skaget
Gulakskroken 50
4351 KLEPPE

Dykkar ref.

Vår ref.
22/01648-5

Saksbehandlar
Runar Eide

Dato
25.05.2022

Hagestue som tilbygg - 1/2121 - Arve Skaget - Ferdigattest

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.05.2022. Igangsettingstillatelse er gitt 20.05.2022.

Byggested: Gulakskroken 50, 4351 Kleppe
Tiltakshaver: Arve Skaget

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

Vurdering:

Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Klagerett:

Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl §1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§28,29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Runar Eide
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Med blikk for alle

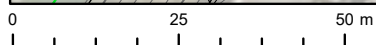
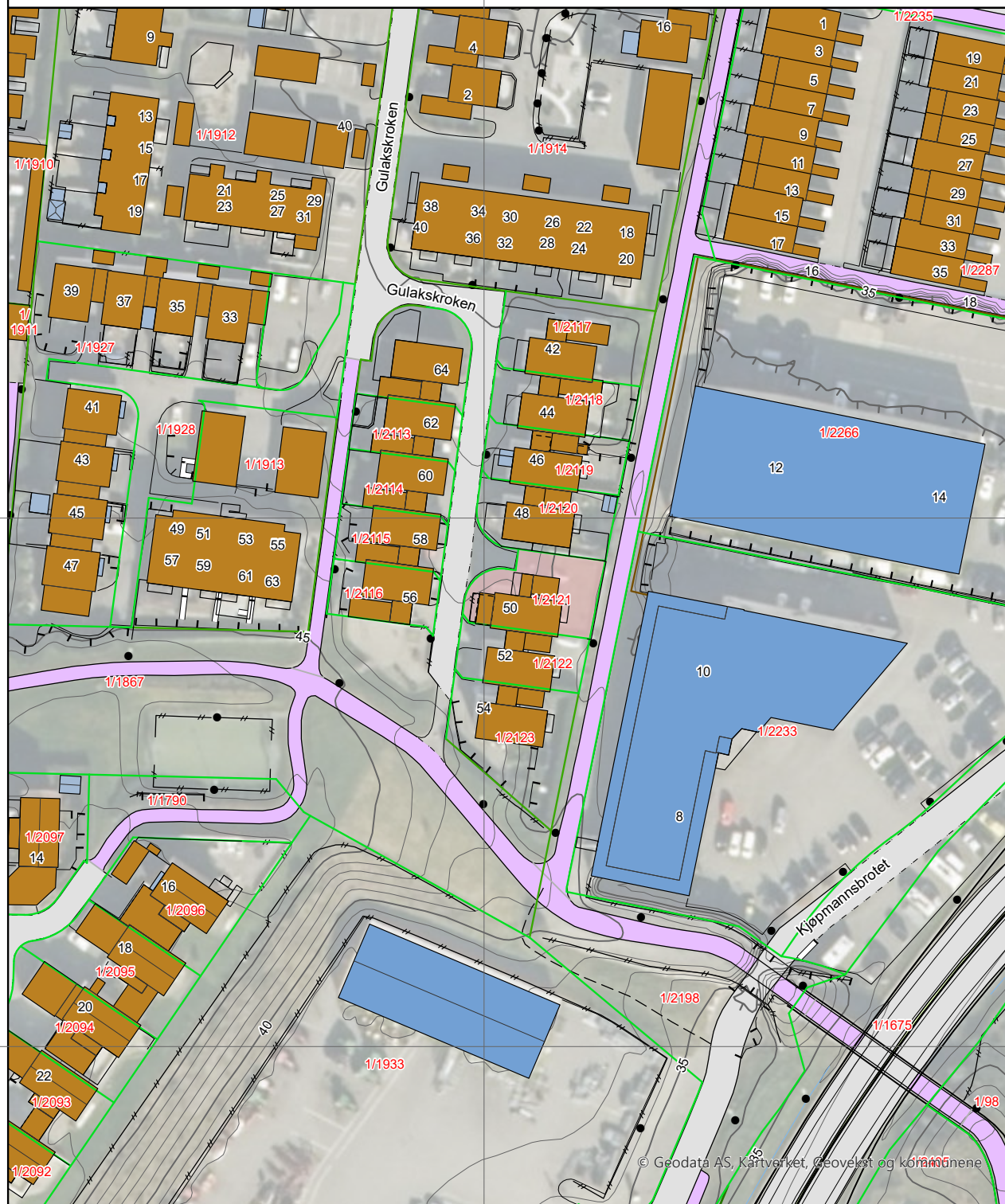
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2121/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og korrigeringene

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

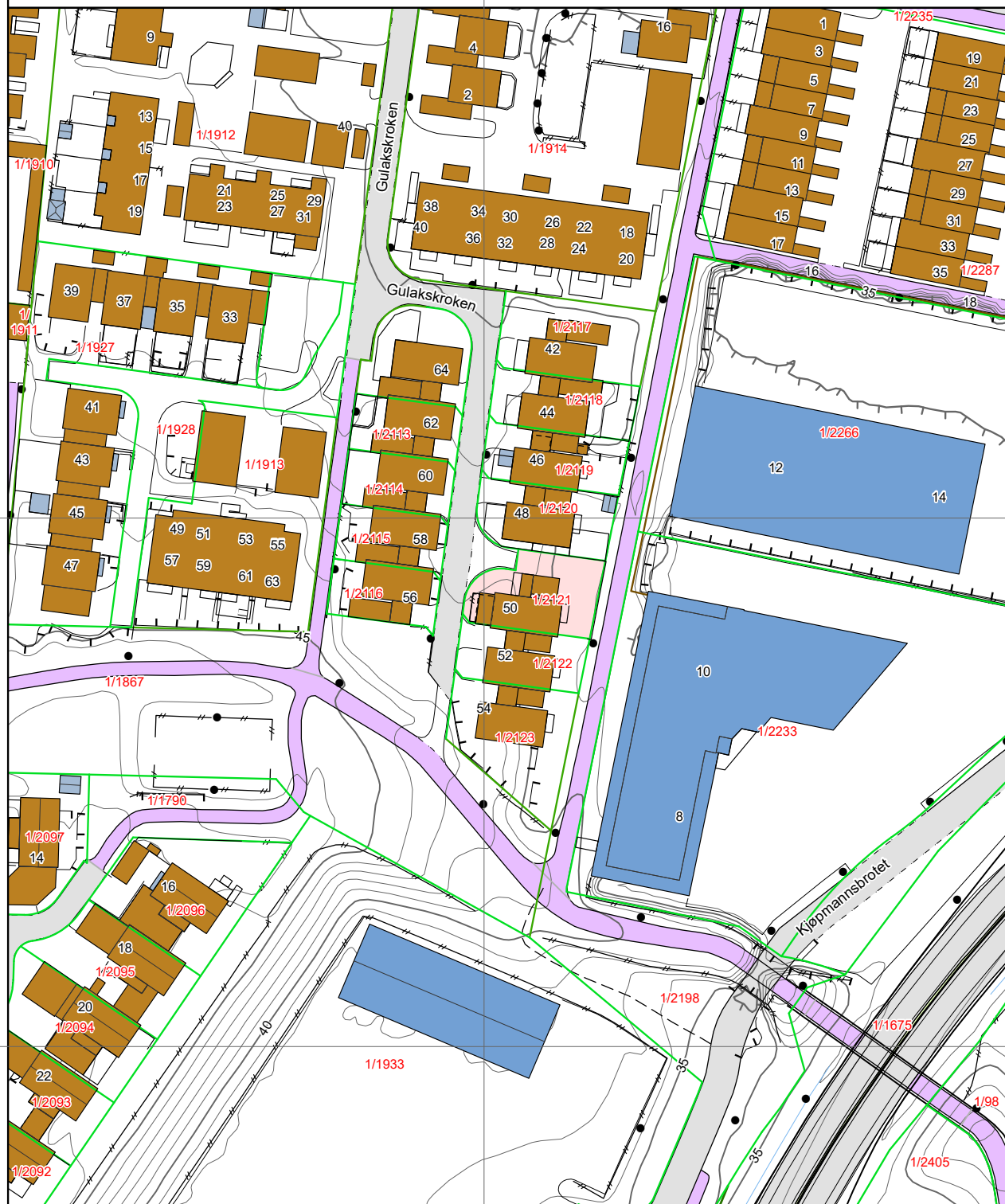
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/1/2121/0/0

Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2026









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

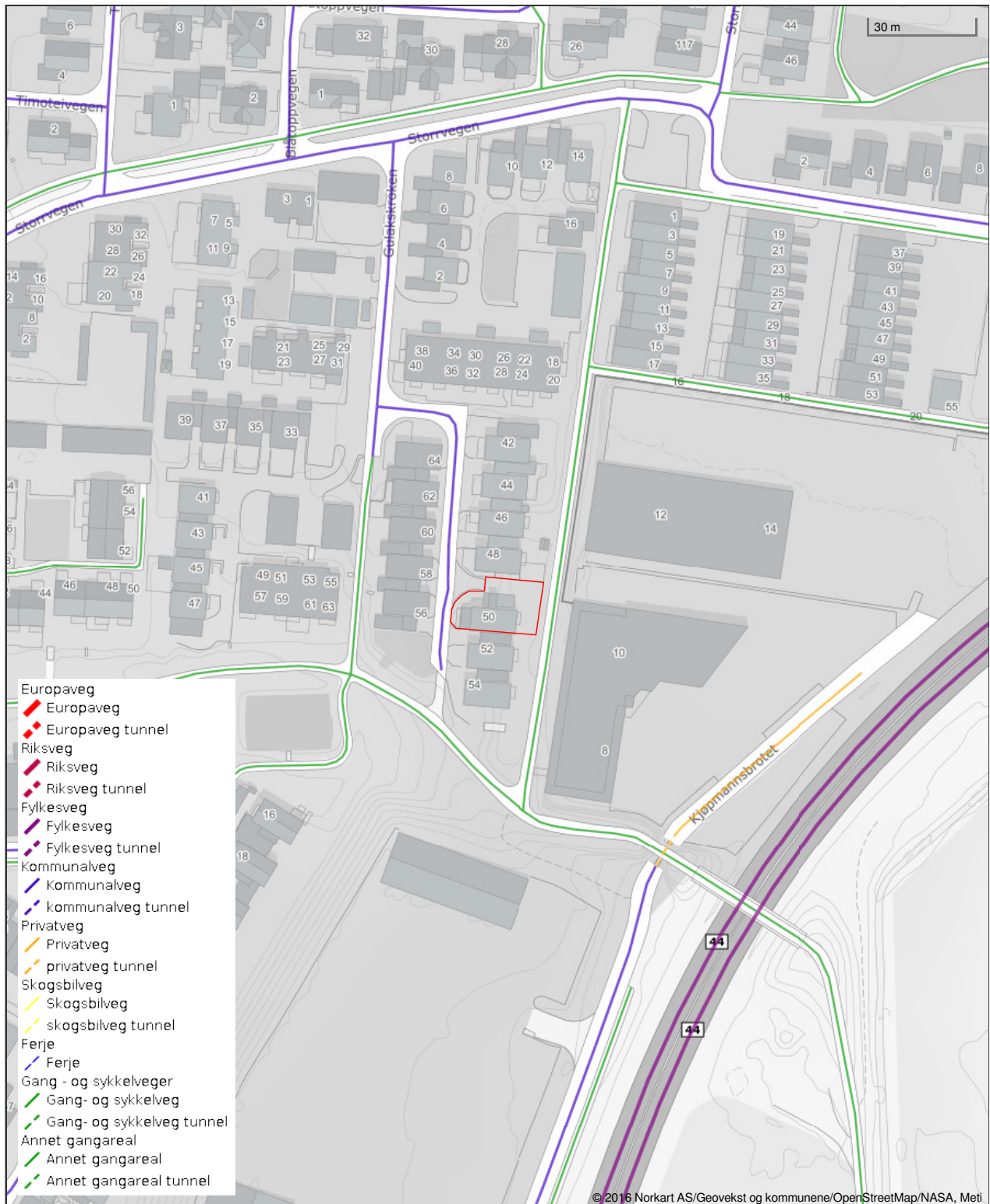
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1120 - 1/2121//



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



Klepp kommune

Adresse: Postboks 25, 4358 Kleppe

Telefon: 51 42 98 00

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Klepp kommune

Kommunenr.	1120	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2121	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gulakskroken 50, 4351 KLEPPE								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/3584/Bestemmelser%20Klepp%20kommuneplan.pdf
Delarealer	<p>Delareal 323 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 327 m² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner</p> <p>Delareal 4 m² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2210
Navn	Sørhellet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1120/dokumenter/1844/2_21-1.pdf
Delarealer	Delareal 327 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse



<i>Saksnr</i>	<i>Løpenr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dykkar ref</i>
03/00029-005	009432/03	L12	LU/LU/RSB	

Bestemmelser til reguleringsplan for
SØRHELLET
Klepp kommune

Datert 06.06.02.
Justert 23.05.03

GENERELT

§ 1

Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen.

§ 2

Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.
Beplantning/vegetasjon skal til enhver tid holdes under en høyde på 0,5 m over vegplan.

§ 3

Trafokiosker kan plasseres i område for lekeplass ved veg F og i sørvestre del av KS-6. Endelig plassering av trafokioskene skal fastsettes i tekniske planer og skal tilpasses den aktivitet/opparbeiding av anlegg som skal være i områdene.

§ 4

Nødvendige støytiltak skal være opparbeidet samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av feltet. Støyvoll langs Boringen Sør skal dimensjoneres ut fra forventet trafikkmengde på gjennomgående Boringen Sør/Nord.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 5

På tomt for barnehage kan det oppføres bygning i inntil 2 etasjer. Parkering til barnehagen skal skje på egen grunn. Ved byggemelding skal det dokumenteres eventuelle tiltak for å holde trafikkstøyen under forskriftskravene for både innendørs og utendørs forhold. Tiltakene skal være gjennomført før barnehagen tas i bruk.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 6

Tomtene kan bebygges med eneboliger og/eller tomannsboliger.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.

§ 7

Boligene og garasjene skal i prinsippet plasseres som vist i planen.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde.

§ 8

Før hovedleilighet skal det vises plass for garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises to biloppstillingsplasser for denne i henhold til kommunens vedtekter.
Garasje skal ha en avstand på minst 2,0 m fra veikant. Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggeforskriftenes krav til brannsikring tilfredsstilles. Garasje kan være på inntil 50 m² med gesimshøyde inntil 3 m, mønehøyde 4,5 m og takvinkel inntil 27°.

§ 9

Mønehøyde og gesimshøyde på boligene skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70, henholdsvis 9 m og 8 m.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 10

Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningsloven henholdsvis 9 m og 8 m. Bebygd areal BYA kan være inntil 40% av tomtenes nettoareal, inkludert garasje.

§ 11

Før utbygging av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:

- Antall leiligheter
- Bygningenes høyde og plassering
- Garasjer og parkering
- Lekeplasser
- Søppelhåndtering

§ 12

Det skal vises parkeringsdekning på 2 plasser pr. bolig i samsvar med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens §69. En av disse kan være garasjeplass.

FRIOMRÅDER

§ 13

Lekeplassene innenfor de enkelte delfeltene og friområdet inkludert gang- og sykkelvegen i sør skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen, og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk. Lekeplassene skal opparbeides etter kommunen sine vedtekter og godkjennes av kommunegartneren. Lekeplass ved veg F skal opparbeides som balløkke/ballbinge. Ballvegg/ballfanggjerde kan plasseres i grense mellom bolig- og friområde.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 14

Krysset rv 510, Solavegen/Boreringen Sør skal være ferdig ombygd til 3-armet rundkjøring samtidig med kommunalteknisk opparbeiding av boligfeltet.

§ 15

Når høyspentlinje i feltets nordgrense er lagt i kabel kan boligene plasseres inntil 4 m fra nabogrense i nord.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Område for bustader med tilhørende anlegg
- Frittliggjende småhusbuseiendom
- Konsentrert småhusbuseiendom
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

- Landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

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

- Anlegg for lek

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

- Parkbelte i industristok
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggjende småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Industri
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Parkering

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

- Grøntstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsfornå

- Jordbruk

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strander

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Område for grunnvassforsyning
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonегrense
- Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrænse
- Planlagt buseiendom
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealfornål
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



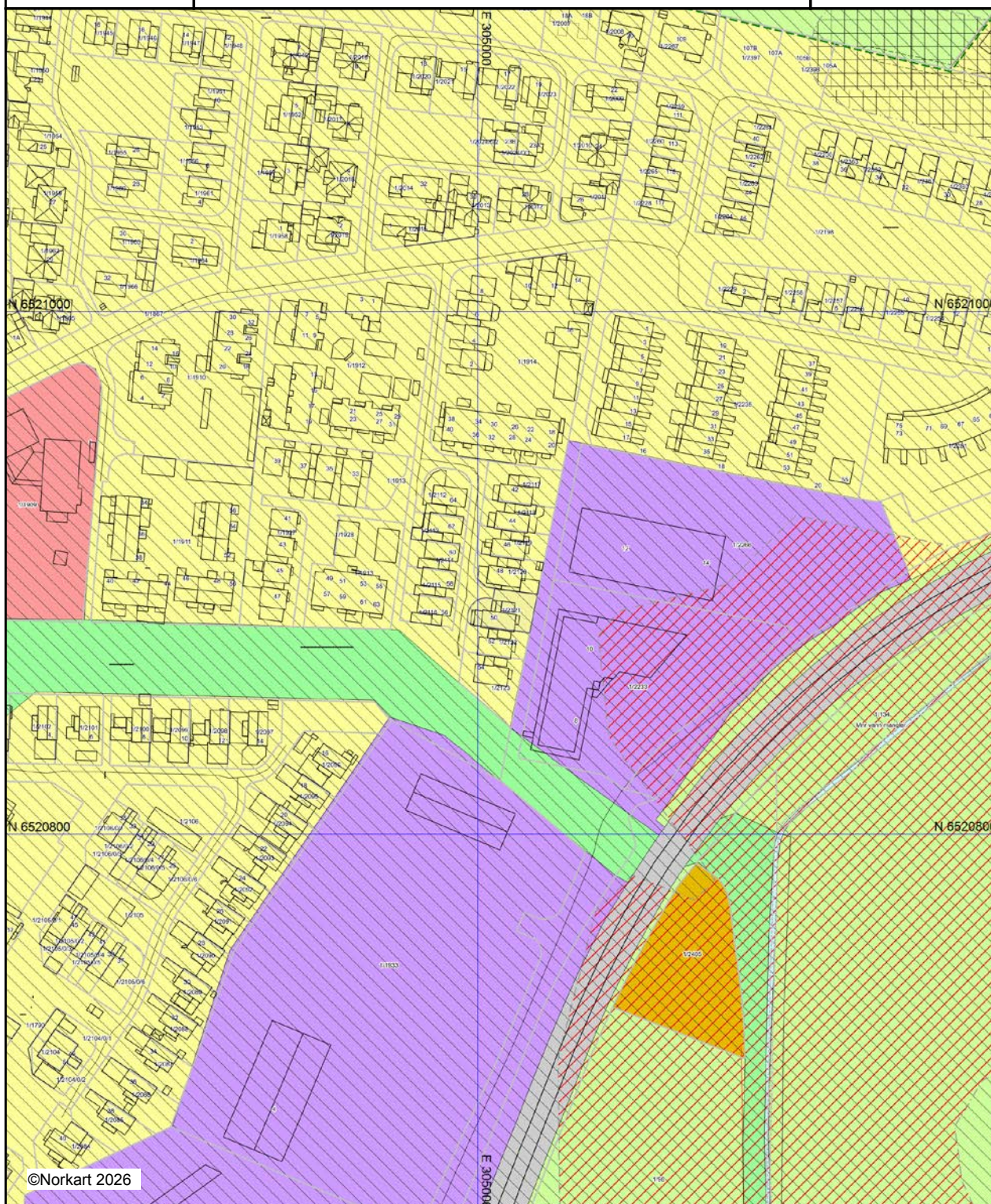
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/2121
Adresse: Gulakskroken 50
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026


Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring



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

-  Bygninger og anlegg - framtidig
-  Bustader - noverande
-  Kjøpesenter - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande


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

-  Turdrag - noverande
-  Friområde - noverande




Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PB

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands





Kommuneplan - Ormsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bandlegging etter andre lover - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Markagrense
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Tilkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande

Nabolagsprofil

Gulakskroken 50 - Nabolaget Verdalen aust/Sørhellet - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Kløvervegen Linje X44, 59, 62	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 🚗 7.4 km
✈ Stavanger Sola	22 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 🚗 25.9 km

Skoler

Kleppelunden skule (1-7 kl.) 298 elever, 20 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Kleppe skule (1-7 kl.) 445 elever, 26 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Bore skule (1-7 kl.) 373 elever, 23 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 216 elever, 21 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 🚗 5.3 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	15 min 🚗 7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

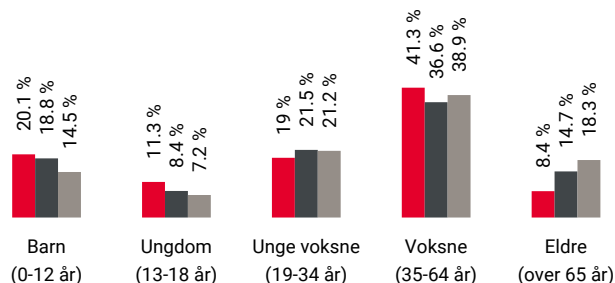
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verdalen aust/Sørhellet	1 734	636
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørhellet barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min 🚶 0.3 km
Sporafjell barnehage (1-5 år) 160 barn	12 min 🚶 1 km
Markå barnehage (1-5 år) 44 barn	14 min 🚶 1.2 km


Dagligvare


Kiwi Verdalen PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Coop Mega Klepp PostNord	8 min 🚶 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 85/100





Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

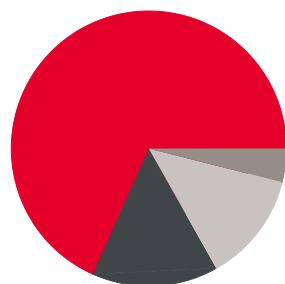
 Kjøpmannsbrotet - Ballbinge 1 min 
Ballspill 0.1 km





 Jærhagen - Sandvolleballbane 10 min 
Sandvolleyball 0.9 km

 MOVA Klepp 7 min 

 Robust Trening Bryne 13 min 

Boligmasse



 69% enebolig
 15% rekkehus
 4% blokk
 13% annet

«Bra for barn, 3 barnehager innfor 1km, barne- og ungdomsskole innfor 1km. Butikk, kiosk, bil rep.»

Sitat fra en lokalkjent

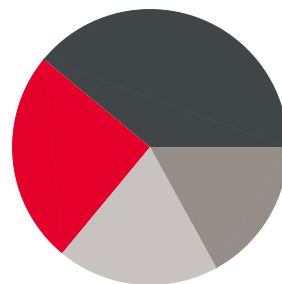






Varer/Tjenester

 Jærhagen 9 min 

 Apotek 1 Lerka 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



 25% i barnehagealder
 39% 6-12 år
 17% 13-15 år
 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



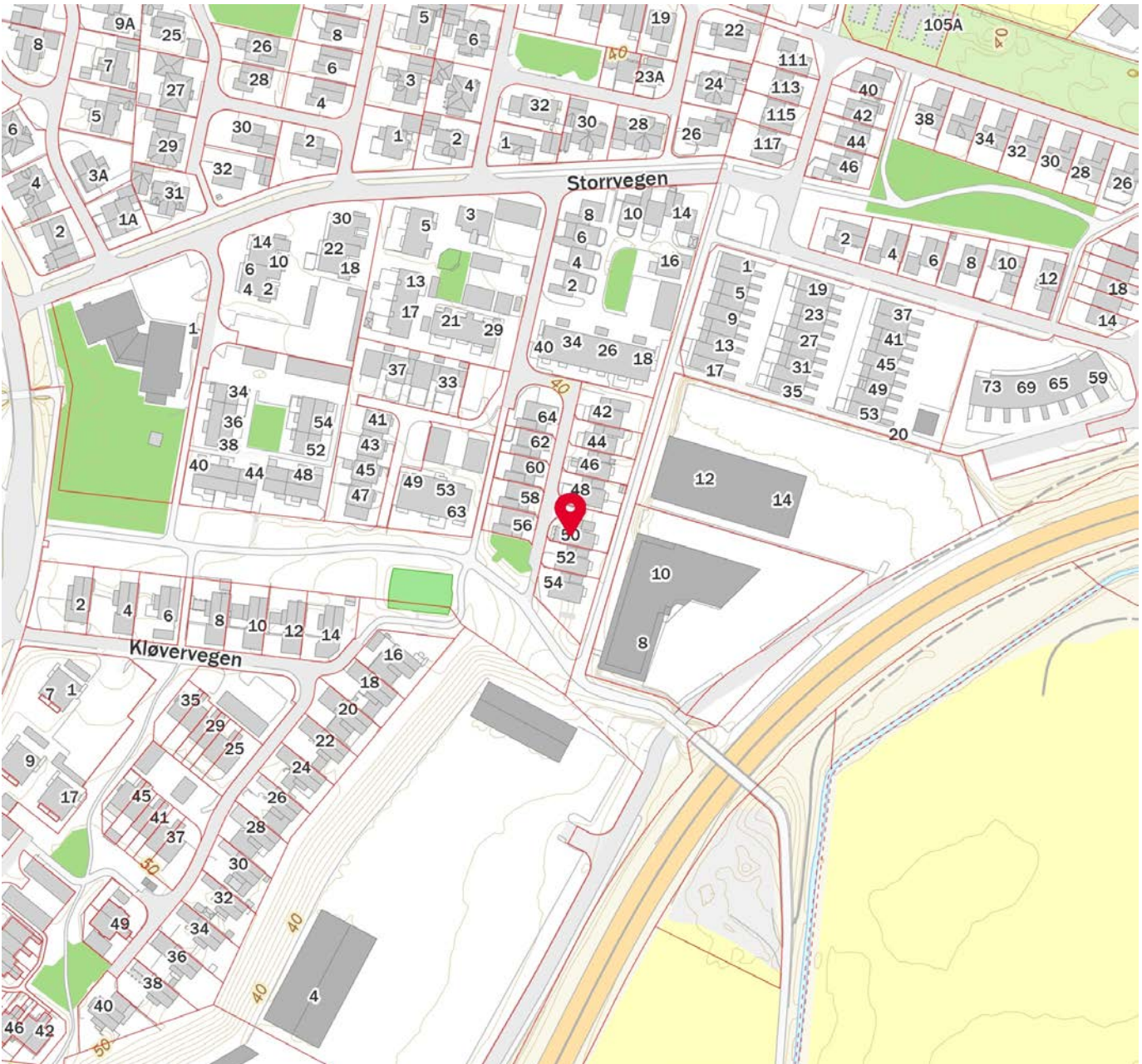
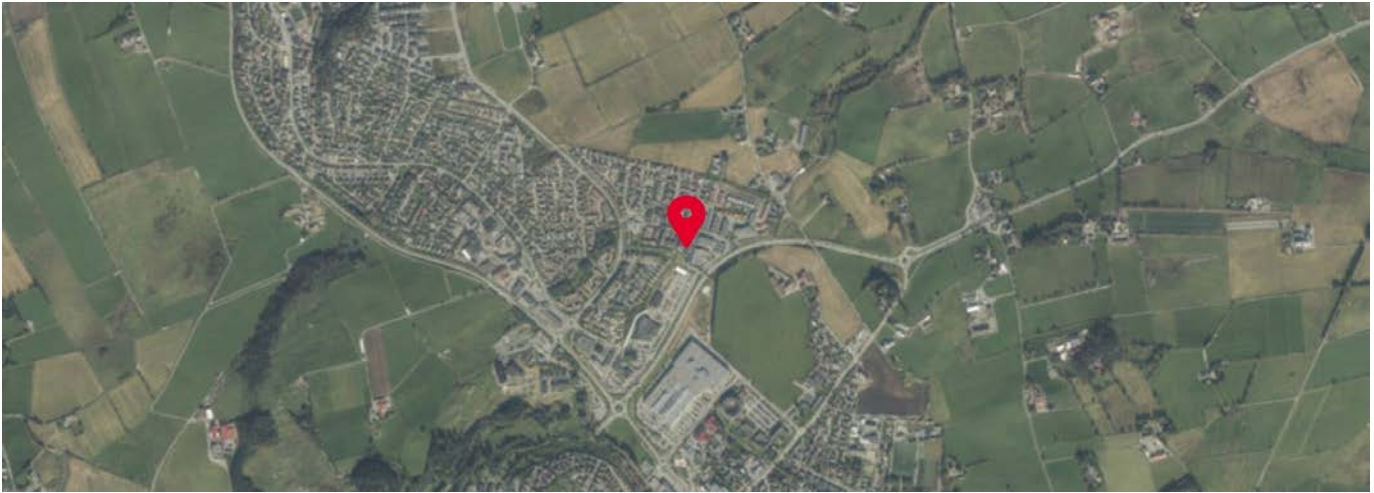
0%

43%

 Verdalen aust/Sørhellet
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gulakskroken 50
4351 KLEPPEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander NygårdTelefon: 414 10 818
E-post: alexander.nygard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre