

A modern, bright living room with a high ceiling and large windows. A grey sectional sofa is positioned in front of a large window, with a white throw blanket and two pillows. A black coffee table with a glass top sits on a light-colored rug. A large, circular pendant light hangs from the ceiling. To the right, a wooden armchair with a white cushion is next to a potted plant and a guitar. A fireplace is visible on the left side of the room.

**aktiv.**

Furulia 7, 4351 KLEPPE

**Innholdsrik og betydelig påkostet  
enebolig med gjennomgående høy  
standard. Dobbel garasje.  
Barnevennlig beliggenhet**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Steinar Stokka

**Mobil** 46 59 59 69

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 231 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 421 140,-  
**Selger:** Jean Hamre  
Camilla Mydland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 296/327 kvm  
**Tomtstr.:** 902.4 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 380  
**Oppdragsnr.:** 1403250437

# Furulia 7 ligger i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde i Verdalen.

### Innhold:

1. etasje: Entré, stue/spisestue/tv-stue, gjestetoalett, kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

Underetasje: Kjellerentré, 2 soverom, soverom/kontor(ikke godkjent), stue, kinorom, trapp m/gang, gang, teknisk rom, bad, bi-inngang og badstue.

Dobbel garasje.

Utebod.

### Kort fortalt:

- Stor og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet.
- Svært barnevennlig og populært område.
- Betydelig påkostet siste årene og holder en gjennomgående høy standard.
- God planløsning og spennende innhold med blant annet kinorom.
- De fleste vinduer er fra 2022/2024 (aluminiumsvinduer).
- Dobbel garasje.
- Stort kjøkken med rikelig med skap-, skuffer- og benkeplass fra HTH.
- 2 bad, gjestetoalett og eget vaskerom.
- Solrik og pent tomt.
- Nærhet til barnehage og skole.
- Nærhet til turområde.

Velkommen



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 53  |
| Tilstandsrapport .....  | 63  |
| Nabolagsprofil .....    | 120 |
| Budskjema .....         | 128 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 296 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 327 kvm

TBA: 101 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 142 kvm Kjellerentré, 2 soverom, kontor(ikke godkjent), stue, kinorom, trapp m/ gang, gang, teknisk rom, bad, bi-inngang og badstue.

BRA-e: 31 kvm Garasje.

#### 1. etasje

BRA-i: 154 kvm Entré, stue/spisestue/tv-stue, kjøkken, gang, gjestettoalett, 2 soverom og bad.

### TBA fordelt på etasje

#### Kjeller

65 kvm Terrasse.

#### 1. etasje

36 kvm Terrasse over garasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

902.4 kvm

### Beliggenhet

Furulia 7 ligger i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde i Verdalen. Dette er stedet for deg som ønsker en skjermet, men likevel sentral beliggenhet, med flere skoler og barnehager i nærheten.

Dagligvarehandelen Kiwi og Rema1000 ligger i gangavstand, og litt lengre finner du Jærhagen og Klepp sentrum med alle servicetilbud. Jærhagen kan tilby både



shopping- og kafémuligheter.

Ikke langt unna ligger den populære lysløypa i Kleppeloen, som har treningsapparater og griller. En tre kilometer lang rundløype med lys går gjennom Kleppelunden over Håland. Vil du forlenge turen kan du gå opp på Kleppevarden med "Tusenårsplatsen" og en storslått utsikt over Jæren. Musikkpaviljongen i Kleppelunden blir benyttet til konserter, stevner og andre arrangementer.

Jærstrendene ligger også bare et lite stykke unna. Her ligger de lengste sandstrendene i Norge - ca. 11 kilometer i alt. Et surfeparadis og rekreasjonsområde for store og små.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud hos Voll IL, samt flere treningssenter.

Verdalen ligger ca. 25 km fra Stavanger sentrum og ca. 12 km fra Sandnes. Veien til flyplassen på Sola er unnagjort på rundt ca. 20 minutter med bil.

Kollektivtransport er tilgjengelig fra bussholdeplass i Verdalsvegen og Solavegen med bussforbindelser mot både nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking hovedsakelig fra byggeåret.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkens faktiske tilstand. Alders slitasje må påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

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

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

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i aluminium, varierende alder.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverks konstruksjon med varierende alder, hovedsakelig fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Komplett renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny."

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig skiftet i senere tid.

Opplysning gitt i egenerklæring:

2022

"1.etg; - Nytt hovedbad - Rehab av 2 x soverom - Rehab av hall + loftluke - Nytt vindu bad(Gilje) - Nye vinduer Sov 1(Gilje) - Nytt vindu Sov 2(Gilje) - Nye vinduer Sov 3 og 4 i kjeller (Gilje) Samtidig skiftet mye av kledning hvor eksisterende vinduer stod."

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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.

Dører: Malt/behandlet ytterdører og skyvebalkongdør beslått med aluminium, varierende alder.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong.

Eier opplyser at det ble opprettet fall og montert nye tekking på balkong i 2023.

Ved enkel kontroll ble det registrert fall fra balkongdør til slukrenne.

Balkong mot sør er ikke kontrollert.

Skifer platting mot sør, normal slitasje, stedvis noe ujevnheter samt riss og sprekker i fuger. Det er ikke registrert umiddelbart behov for tiltak.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Flikksparkling og sliping gang, stue og kjøkken. Ikke 100% rett, men bedre enn"  
Utførende Maler og byggtapetserer Henriksen AS.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det påvist unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Soverom ved bi-inngang i kjeller - fukt oppdaget ved renovering i 2018.

Årsak; Gammelt dekke/skifer på terrasse over rom fra byggeår. Porøs sand som trakk vann. Rom har stått under lufting fra 2018 til 2025 i påvente renovering av vinterhage i sammen med terrasse for ny tekking m.m."

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1978.

Det er ukjent om eiendommen har separatsystem, da praksis var varierende på oppføringstidspunktet. Ved manglende separat håndtering av takvann kan fuktbelastningen på drenering og grunnmur øke. Det anbefales å avklare eksisterende løsning og etablere separat håndtering av takvann dersom dette ikke er utført.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i antatt betongstein som utvendig er pusset.

Terrengforhold: Terreng omliggende bolig bestående av belegningsstein, skifer platting og hageanlegg.

TG2

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik:. Deler av yttervegg er forblendet med naturstein. Det er ikke synlig lufting bak forblendingen, og det er stedvis registrert saltutslag i fuger.

Det er enkelte steder ikke opprettet tilstrekkelig luftning av kledning, spesielt mot forblending. Mangelfull drems-/luftespalte kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Det er mangelfull musetetting rundt ytterdør ved entre. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Mangelfull utlufting mellom vegg og forblending kan medføre fuktbelastning og risiko for råteskader i bakenforliggende trekonstruksjon.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting, herunder luftespalte og eventuelle drems-/luftehull i forblendingen.

Eableres bedre drems- og luftespalte bak deler av kledning for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:. Registrert vannmerker i møne og ved omkringliggende rørgjennomføringer indikerer at det har forekommet fuktinntrengning.

Klemte lufteskuffer ved takfot og mangelfull lufting enkelte steder kan gi redusert ventilasjon av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for kondens, fukt opphopning og på sikt utvikling av råteskader, mugg eller redusert levetid på undertak og bærende trekonstruksjoner.

Ikke synlig oppbrett av papp omliggende røroppstikk i sutak.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Forholdene kan medføre fukt i takkonstruksjonen med risiko for kondens, råte og redusert levetid.

Kontroll og utbedring av lufting ved takfot samt tetting av lekkasjepunkter ved møne

og gjennomføringer anbefales.

#### Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Vinduer hovedsakelig skiftet i senere tid, fremstår i god stand,

Det registreres stedvis noe slitasje i enkelte overflater og beslag i eldre gjenstående vinduer(1978) påregnelig normal ift. alder.

Det vil være risiko for at vindusglass punkterer i glass over 30 år.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

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.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer har normal aldersslitasje og økt risiko for punktering av glass samt redusert funksjon over tid.

Det må påregnes utskiftning av enkelte vinduer på sikt.

#### Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdører hovedsakelig av nyere dato, og i god stand.

Det registreres punktert glass, luftlekkasje i skyvedør i kjeller. Dør er stri å betjene.

Noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflate.

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.

Konsekvens/tiltak: Punktert glass, luftlekkasje og treg betjening kan gi varmetap, redusert komfort og videre nedbrytning. Begynnende overflateskader kan forverres over tid.

Skyvedør i kjeller anbefales skiftet.

#### Utvendige forhold

Det er påvist andre avvik.: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Tak mangler snøfanger, det registreres via fremlagte byggetegninger at taket har en helning på over 27 grader.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsone for is og snø.



Er det manglende adkomst for feier i form av stigetrinn/plattform.

#### Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser i entre og bi-inngang, Ingen synlige riss eller løse fliser.

Stedvis noe bruksslitasje i toppdekker, enkel gulvliser er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

Konsekvens/tiltak: Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

#### Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

#### Kjeller - Badstue - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: "Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

#### 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.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik: Kloakklufting på loft er ikke isolert. Dette kan føre til

kondensering, og fuktskader kan oppstå i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kloakklufting på kaldt loft bør isoleres for å hindre kondenssskader.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen er fra 1978 og har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på badet.

Avtrekksvifte på bad i kjeller er defekt.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.

Det anbefales å utbedre defekt avtrekk og vurdere oppgradering av ventilasjonsløsning tilpasset dagens bruk.

#### Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik.: Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert riss, sprekker og avskalling i deler av grunnmur, samt horisontalt riss i overgang mot betongdekke/balkong ved gårdsrom.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre skader i puss. Det anbefales ompussing og behandling av puss for å hindre videre fuktpåvirkning.

#### TG3

##### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak: Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

#### Kjeller - Bad - Generell

Bad 1990, oppgradert i overflater i 2013 ved kabelbrudd i gulv. Iht. egenerklæring ble arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.

Flis på gulv og vegg.

Dusjkabinett, søylevask, toalett og innredning.

Mekanisk avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Bad fra 1990, oppgradert i 2013 etter registrert skade på varmekabler.

Det er ikke registrert membran i sluk, ved røropplegg til servant eller oppbrett ved dørterskel. Det er trolig benyttet primer, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Fall til sluk er mindre enn referansenivå, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Mekanisk avtrekk er defekt.

Det er registrert løst do lokk samt treg oppfylling av vann i sisternen, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.

Det er stedvis riss i fuger, bom i gulvfliser og noe ujevn montering av flis.

Våtrommet bør oppgraderes på kortere sikt med etablering av tilfredsstillende membran løsning og korrekt fall til sluk.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvise fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Det ble foretatt hulltaking på kontor innfor terreng med motfall på befaringsdagen.

Noe høyere fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Utvendig

Manglende rekkverk på kjeller vanger, manglende håndløpere på alle trapper.

Innvendig

Manglende håndløper på vegg.

Mur/forstøtningsmurer generelt mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

El-anlegget hovedsakelig oppgradert mellom 2018-2023, og det foreligger samsvarserklæringen på deler av anlegget. (konferer med eier)

På grunn av alder på eldre del av anleggets anbefales det på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Murer/kjeller/trappevanger mangler rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

## **Innhold**

1. etasje: Entré, stue/spisestue/tv-stue, kjøkken, gang, gjestettoalett, 2 soverom og bad.

Underetasje: Kjellerentré, 2 soverom, kontor(ikke godkjent), stue, kinorom, trapp m/ gang, gang, teknisk rom, bad, bi-inngang og badstue.

Dobbel garasje

Utebod.

### **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.

Medfølger ikke i handelen:

- Nattbord på soverom.
- Hyller på soverom i underetasje.
- Veggmontert tv-benk i kjellerstue.
- Alle taklamper i stue/finstue/kjøkken/entré, samt vegglampe i finstue.
- String møbler i stue ved varmepumpe og entré første etasje.
- Garderobeskap på alle soverom, med unntak av hovedsoverom medfølger ikke.

### **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**

Altibox/fiber levert av Klepp energi.

### **Parkering**

Dobbel garasje og parkering i eget gårdsrom.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

- Varmepumpe i begge etasjer.
- Ildsted/vedovn i stue.
- Elektriske varmekabler på følgende rom:
  - 1. etasje: Entré og bad.
  - Underetasje: Bad, bod/fryserom og vaskerom/bi-inngang.

Det er varmemefolie matter på et soverom i underetasje, kjellerstue, kinorom og hall/gang.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespirs. I 2025 betalte selger ca kr. 27.000,- for strøm inkludert nettleie (vanlig spotpris).

### Energimerke

D

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 190 000

### Omkostninger kjøper

9 190 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

229 750 (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))

---

231 140 (Omkostninger totalt)

248 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

250 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 421 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 438 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 440 840 (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 16 288 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 493 038 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 972 150 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, 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 45, bruksnummer 380 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:

1120/45/380:

21.10.1976 - Dokumentnr: 8450 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde



02.01.2026 - Dokumentnr: 1960 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Org.nr: 834 001 942  
Elektronisk innsendt

19.06.1975 - Dokumentnr: 4437 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1120 Gnr:45 Bnr:153

17.10.1975 - Dokumentnr: 4477 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Gnr. 45 bnr. 3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.08.1978. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Utvendig: trapper med rekkverk, åpningene skal være sikret til arbeidet er utført. Oppføring av pipe, fasademur ved hovedinngang og langs fasade i underetasje gjenstår. Innvendig: Håndlist i trapp mangler. Avtrakkskanaler på loft må isoleres. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 26.01.2026.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Underetasje: vaskerom/bi-inngang er beskrevet som redskapsbod og rommet brukt til kontor/soverom er på godkjente tegninger mat/klær og garderobe. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen

både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.  
Det opplyses også om at Kinorom er beskrevet som tekjøkken.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Et område på Gruda/Verdalen, plan id: 2080, 07.10.1974.

Kommuneplan: Klepp kommune 2022-2033.

Delareal 14 kvm: Formål Gangvei.

Delareal 888 kvm: Formål Boliger.

Delareal 1 kvm.:Formål Kjørevei.

#### **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.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel 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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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 dekningssalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 11 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 025

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Steinar Stokka  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[steinar.stokka@aktiv.no](mailto:steinar.stokka@aktiv.no)  
Tlf: 465 95 969

### **Ansvarlig megler bistås av**

Steinar Stokka  
Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

12.03.2026



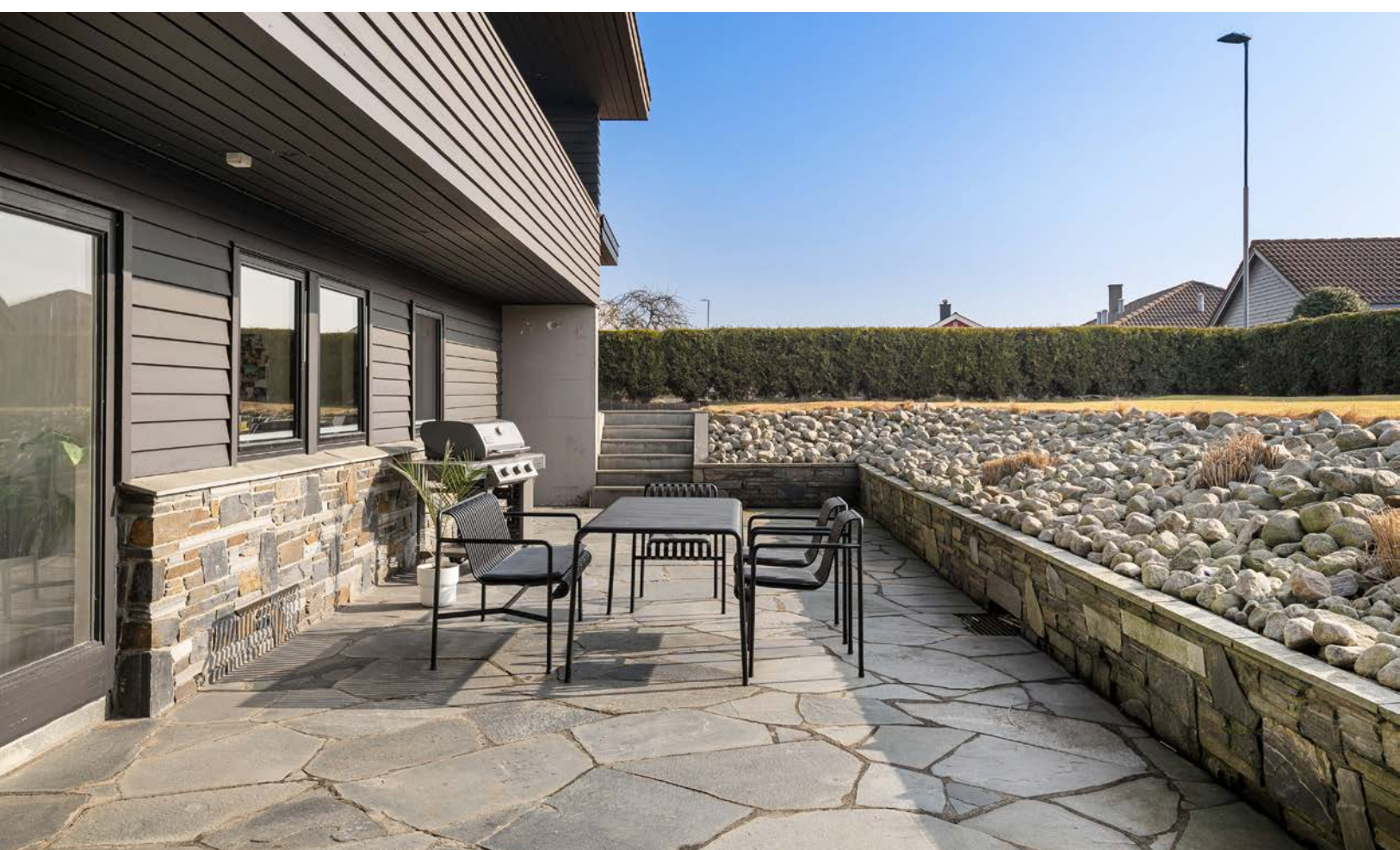


Velkommen til Furulia 7! En flott familiebolig med bruksareal på 327 kvm. i et meget attraktivt og barnevennlig område!



Fin beliggenhet i blindgate med nærhet til barnehage, skole, turområder og Jærhagen. Det er også gangavstand til bussholdeplass.









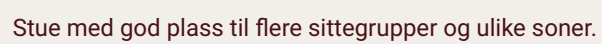
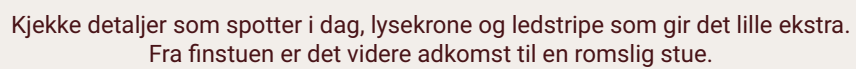
Velkommen inn til en lekker og moderne fin-stue med store vindusflater og stor skyvedør ut til ny terrasse.



Rommet har ekstra takhøyde og store vindusflater.







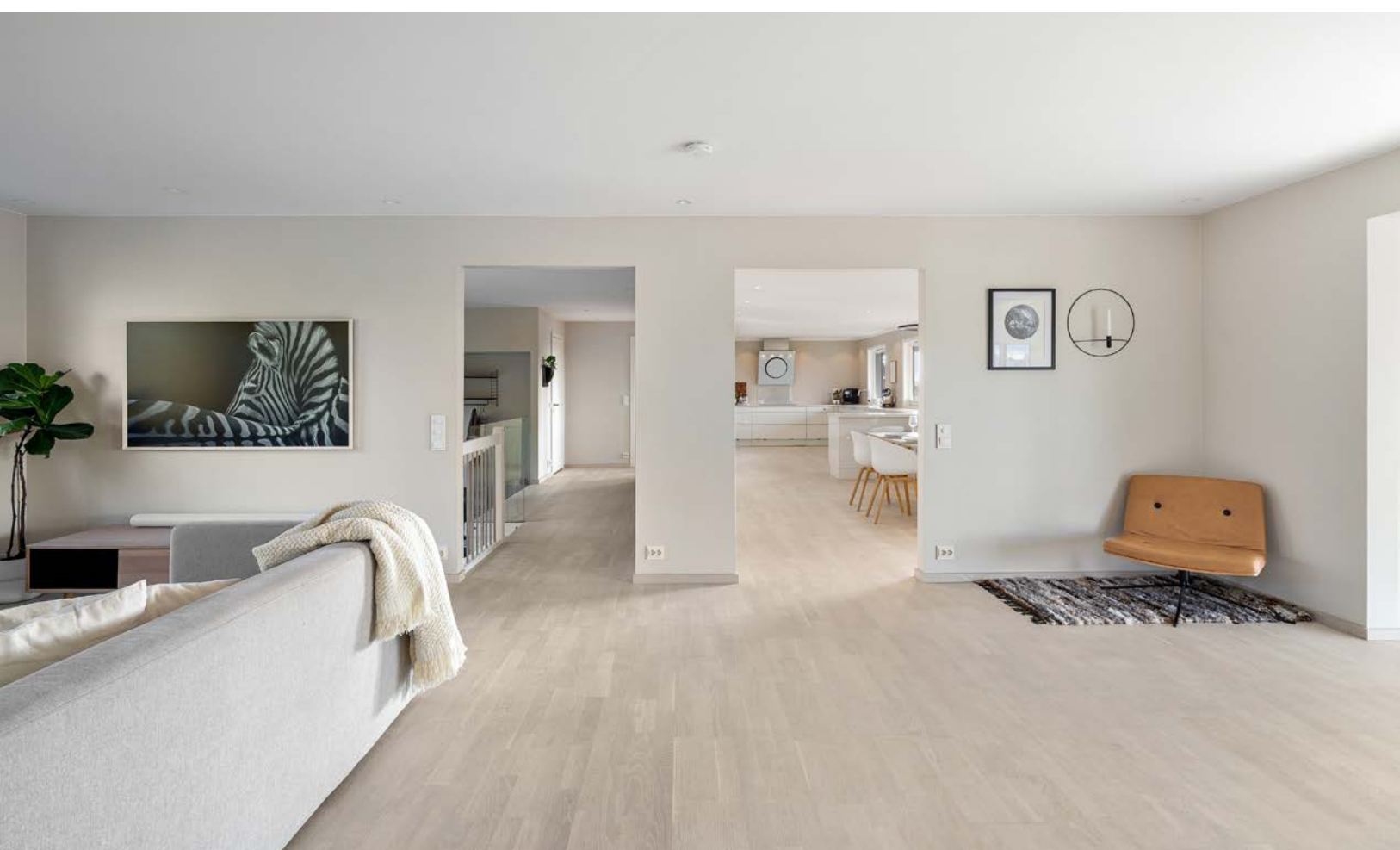


Stue - fin balanse med led-spotter i tak og lysekroner.



Gjennomgående gode kvaliteter som blant annet Boen en-stavs eikegolv i store deler av boligen.











Romslig kjøkken med god plass til spisebord.



Praktisk og tidløst kjøkken fra HTH med rikelig med skap- skuffer- og benkeplass. Flere praktiske løsninger som blant annet sokkelskuffer.





## Lekkert bad fra 2022

Eksklusiv baderomsinnredning, vegghengt toalett, romslig dusj og god belysning.

Vegger og gulv er behandlet med mikrosement.













Entré



Inngangsparti med fliser på gulv - et halvt nivå opp til hovedetasjen.

## Gjennomført og innbydende entré/gang

med lysinnslipp og tilhørende gjestetoalett.







## Trapperom

Godt utnyttet med lekehytte/lekerom for barn, kan enkelt gjøres om til lagringsplass under trapp.









I underetasjen finner du et moderne kinorom, et rom skapt for filmglede. Rommet er på tegninger beskrevet som te-kjøkken/spiseplass og har tilgang til vann/avløp.



Rommet er utformet for å skape en perfekt atmosfære til film- og seriekvelder.





Underetasje: Soverom 3



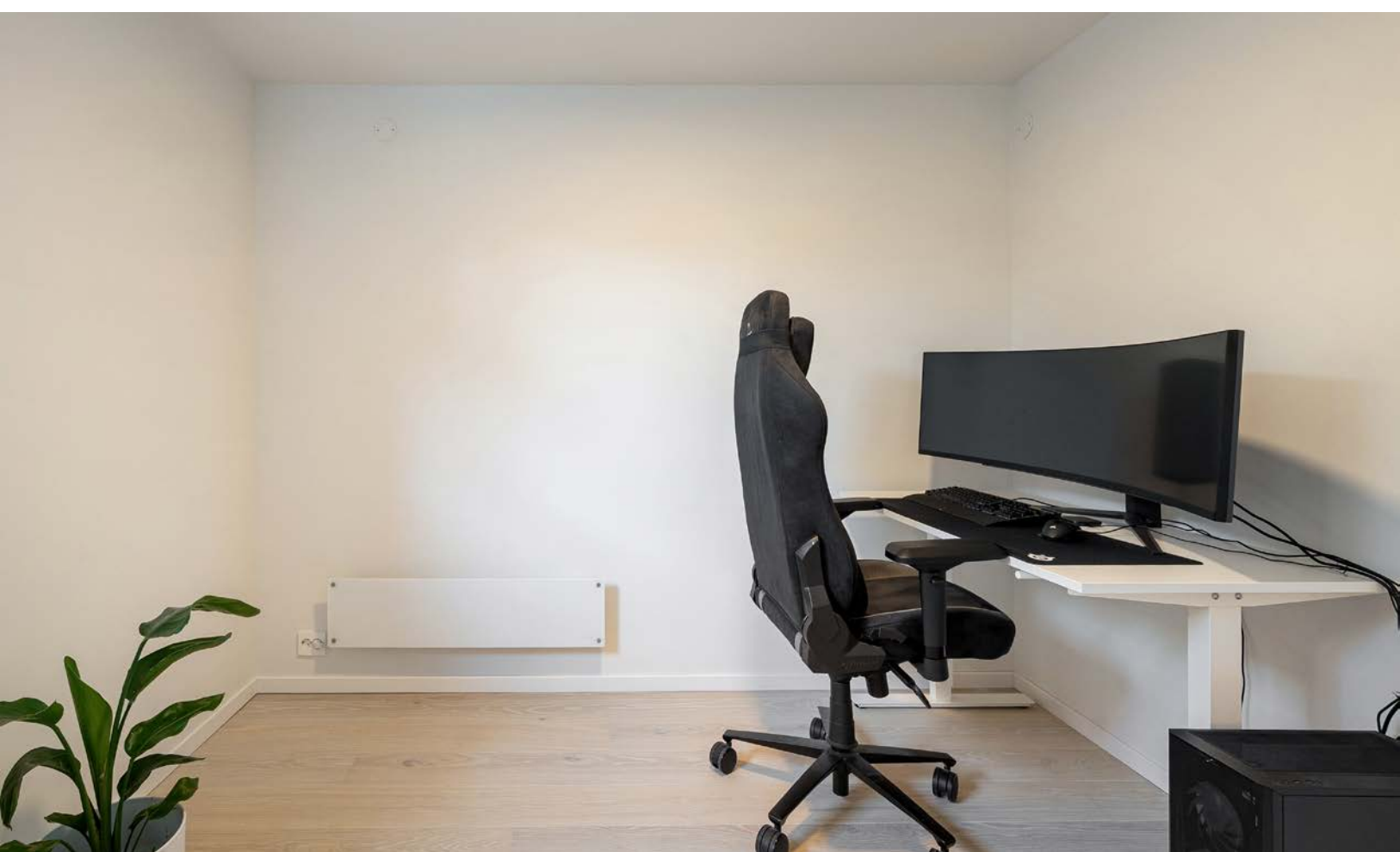
Underetasje: Soverom 3



Underetasje: Soverom 4



Underetasje: Soverom 4



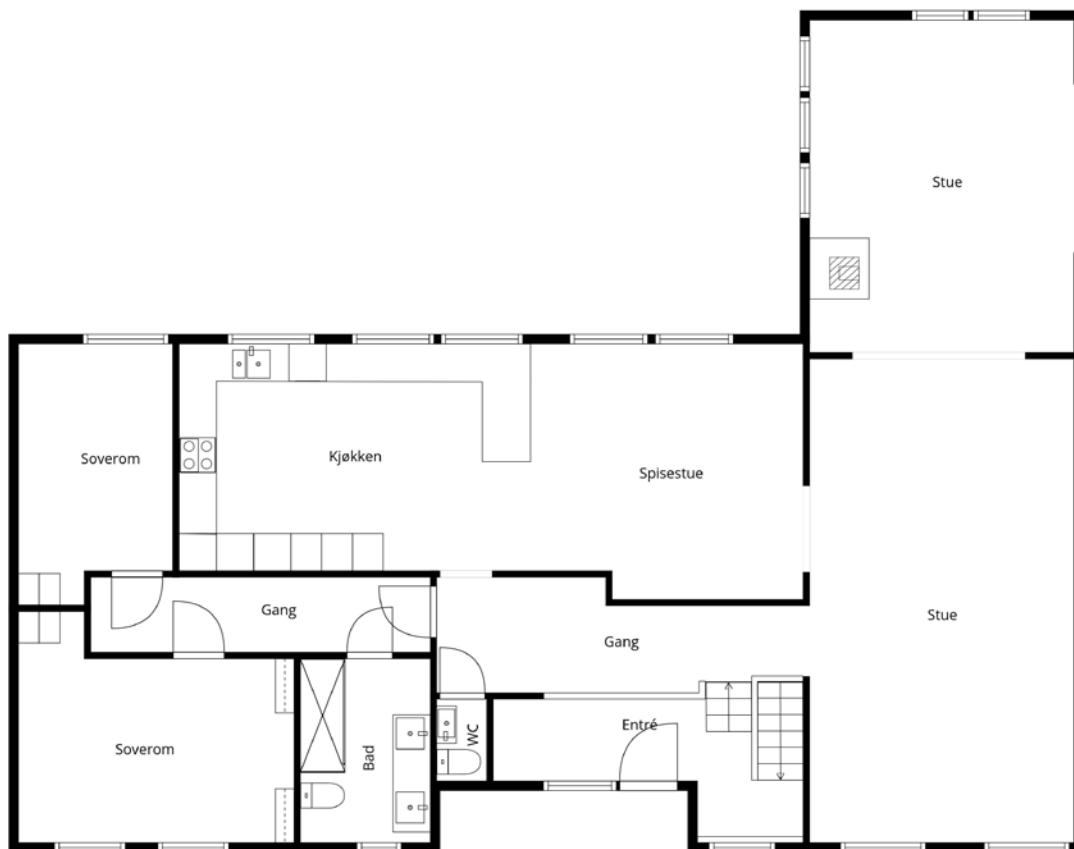


Badet i underetasjen har egen  
badstue.

Et luksuriøst og avslappende fristed for det lille ekstra  
hjemme.





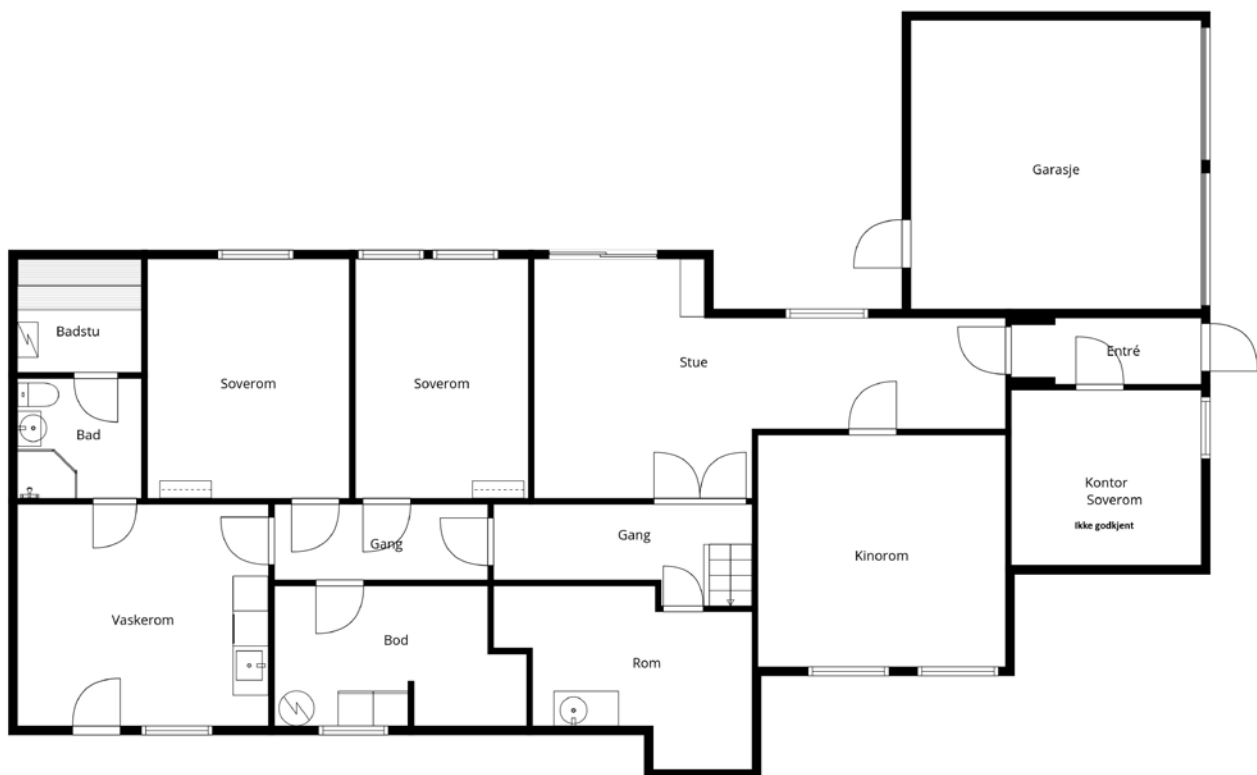


EV

Plantegning Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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





EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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













# Vedlegg



# 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

Camilla Mydland

Jean Hamre

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furulia 7

4351 Kleppe

1120-45/380/0/0





# 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Gjensidige Forsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye fliser på bad i kjeller grunnet kabelbrudd - ref tidligere eiers egenerklæring.

2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Tekton Entreprenør, Forus Rør, Acom Elektro, Sørvest Mur & Flis, Concrete Solutions AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Total renovering av bad 1etg. fra bjelkelag. Varmekabler, avretting av gulv, isolasjon, membran, rør i rør, baderomsinnredning og microcement.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran på ny avrettningsmasse utført av Sørvest Mur og Flis AS

Ny sluk av Forus Rør AS

---

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**

Ved renovering av vinterhage i 2023 oppdaget vi fukt/renninger langs pipe i 1.etg.  
Stedvis lekkasje i fra takrenner ved nedbør.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Tekton Byggentreprenør AS og Lie Blikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Komplette pipetekking. Satt på tett beslag rundt pipetopp. Tørket ut og kledd igjen fra innside.

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Devo AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 1.etg; - Rehab av inngangsparti/gang - Rehab av stue - Rehab av elektrisk i gang, stue og kjøkken(Sinus Elektro) - Rehab av WC - Ny hoveddør (Gilje) - Nye vinduer i stue og gang(Gilje) - Varmekabler i gang + fliser(Sinus Elektro)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tekton Byggentreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 1.etg; - Nytt hovedbad - Rehab av 2 x soverom - Rehab av hall + loftluke - Nytt vindu bad(Gilje) - Nye vinduer Sov 1(Gilje) - Nytt vindu Sov 2(Gilje) - Nye vinduer Sov 3 og 4 i kjeller (Gilje) Samtidig skiftet mye av kledning hvor eksisterende vinduer stod.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tekton Byggentreprenør AS, Acom Elektro, Varmefag AS, Lie blikk, EM Fasade og AC Senteret

**Beskrivelse av arbeidet:** Komplet renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny. Nytt elektrisk, varmekabler, betong dekke, parkett og peis. Ny varmepumpe.

---

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?

♦ Ja

Skyvedør i kjeller er punktert.

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

♦ 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tekton Bygg Entreprenør, Byggmester Sør-Vest, Jordbrekk, Rogaland Tak ++

**Beskrivelse av arbeidet:** Ref punkt 5. og 10. Renovering av vinterhage og terrasse.

---

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

♦ Ja

Noe skjevheter i gulv 1.etg

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Maler og byggtapetserer Henriksen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Flikksparkling og sliping gang, stue og kjøkken. Ikke 100% rett, men bedre enn utgangspunktet.

---

## 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?

♦ **Ja**

Soverom ved bi-inngang i kjeller - fukt oppdaget ved renovering i 2018.

Årsak; Gammelt dekke/skifer på terrasse over rom fra byggeår. Porøs sand som trakk vann. Rom har stått under lufting fra 2018 til 2025 i påvente renovering av vinterhage i sammen med terrasse for ny tekking m.m.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Jordbrekk Forskaling AS, Rogaland Tak AS, Lie Blikk, Byggmester Sør-Vest AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret 2025 da terrasse ble renovert og ferdigstilt. Meislet bort gammel skifer, rensset, isolert, tekket og nytt dekket er støypt. Rom har deretter stått og fått tørket ut over 4 mnd for å sikre tetthet, og deretter isolert og ferdigstilt.

---

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?

♦ **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**

Se punkt 33.

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Firmanavn:** Forus Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rør i rør på bad ifbm renovering. Skap i bod/fryserom i Kjeller.

---

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?

♦ Ja

Sentralstøvsuger er ikke i bruk.

Badstu i kjeller har ikke vært i bruk eller funksjons prøvd så lenge vi har vært eiere av huset.

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

♦ 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** AC Senteret

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmpumpe i Stue 1.  
Etg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** AC Senteret

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmpumpe i kjeller

---

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

♦ Ja

Ref lekkasjen i 2023 - punkt. 4

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Lie Blikk AS og Tekton Entreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ref punkt 4 - Lekkasjen i 2023

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet/Bygget inn ildsted i kjeller da dette ikke skulle brukes. Utført på egeninnsats ved renovering av kjellerstue.

---

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?

♦ Ja

Styringspanel fra byggeår - var tidligere på kjøkkenet og overstyrte alt av varmekabler, ute- og innelys m.m. (Smarthus fra 1978) ble frakoblet i estimert 2019 grunnet feil som gjorde at vi mistet strøm på diverse rom av Sinus Elektro. Panelet er koblet bort og eksisterer ikke lenger.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Firmanavn:** Sinus Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet bort panel og brokoblet i sikringsskap.

---

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?: 2018

**Firmanavn:** Simex Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskiftning og trukket nye ledninger i stortsett hele kjelleren, satt opp nye punkter, stikkontakter og downlights samt varmefolie i gulv, kjellerstue, kino og soverom mot kjellerstue + soverom v/ bi-inngang med garasje. Utført ufaglært i sammen med faglært på egen innsats.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Firmanavn:** Sinus elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ref punkt 5 - Renovering av stue og inngangsparti i 2020.



3.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Acom Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ref punkt 5. Renovering av bad, hall og soverom 1.etg i 2022. + Utendørs downlights og LED stripe langs forside over terrasse.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Acom Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ref. Punkt 5 - Renovering av vinterhage i 2023

#### Ufaglært arbeid:

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskiftning og trukket nye ledninger i stortsett hele kjelleren, satt opp nye punkter, stikkontakter og downlights samt varmemefolie i gulv kjellerstue, kino og soverom mot kjellerstue. Utført ufaglært i sammen med faglært på egen innsats.

2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert LED striper under kledning stue mot Sør, og ved garasjeporter. Ufaglært med faglært på egeninnsats.

---

## 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**

Renovering av vinterhage og terrasse i 2023 og 2025.

Redusert vinterhage og bygget inn som en del av stuen. Forstørret terrasse i form av eksisterende m2 fra vinterhage, støpt ny trapp til gårdsrom, bygget spilegjerde og trapp ned til hage. Fjernet karnapp vindu i stue ut mot gårdsrom for mer veggplass.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent byggesøknad og ferdigattest foreligger fra Klepp Kommune.

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?

♦ **Ja**

På originale tegninger i fra byggeår er det tegnet inn en godkjent hybel.  
Denne eksisterer ikke i dag.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det er foretatt radonmåling av tidligere eier uten funn. Ref tidligere egenerklæringsskjema.  
Usikker på når, estimert mellom år 2013 og 2017.

---

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

♦ **Ja**

2022 - Under gulv bad 1.etasje - Funn av rotte og muse eksrementer i gulv og delvis isolasjon ved renovering av badet.

Ingen skade observert og lavt aktivitetsnivå. Avføringen var fra eldre dato, og det er ikke lagt merket til noen nye eksrementer. - Kontroll og rapport utført av Pelias 21.03.2022.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Ja**

Punkttert skyvedør i kjeller, uvisst funksjon av badstu, defekt sentralstøvsuger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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



Enebolig



Furulia 7 , 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 45, bnr. 380

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m<sup>2</sup> BRA-i: 296 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1143

Referansenummer: PD3336

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

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 takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

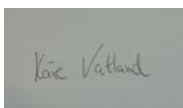
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

### Rapportansvarlig



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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 m/garasje som ble oppført i 1978, vesentlig oppgradert og ombygd i senere tid.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder.

Registrert tilstands anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere og innhentet fra eldre salgsprospekt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking hovedsakelig fra byggeåret.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Alders slitasje må påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

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

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

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

Takrenner og nedløp i aluminium, varierende alder.

Snøfanger og stigetrinn mangler.

Veggene har bindingsverks konstruksjon med varierende alder, hovedsakelig fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Komplett renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny."

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig skiftet i senere tid.

Opplysning gitt i egenerklæring:

2022

"1.etg; - Nytt hovedbad - Rehab av 2 x soverom - Rehab av hall + loftluke - Nytt vindu bad(Gilje) - Nye vinduer Sov 1(Gilje) - Nytt vindu Sov 2(Gilje) - Nye vinduer Sov 3 og 4 i kjeller (Gilje) Samtidig skiftet mye av kledning hvor eksisterende vinduer stod."

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.

Malt/behandlet ytterdører og skyvebalkongdør beslått med

aluminium, varierende alder.

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

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

Balkong i betong.

Eier opplyser at det ble opprettet fall og montert nye tekking på balkong i 2023.

Ved enkel kontroll ble det registrert fall fra balkongdør til slukrenne.

Balkong mot sør er ikke kontrollert.

Skifer platting mot sør, normal slitasje, stedvis noe ujevnheter samt riss og sprekker i fuger. Det er ikke registrert umiddelbart behov for tiltak

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid

Innendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Flikksparkling og sliping gang, stue og kjøkken. Ikke 100% rett, men bedre enn"

Utførende Maler og byggtapetserer Henriksen AS

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Soverom ved bi-inngang i kjeller - fukt oppdaget ved renovering i 2018.

Årsak; Gammelt dekke/skifer på terrasse over rom fra byggeår. Porøs sand som trakk vann. Rom har stått under lufting fra 2018 til 2025 i påvente renovering av vinterhage i sammen med terrasse for ny tekking m.m."

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det påvist unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22 (vekt %).

Boligen har malt tretrapp.

Hvitmalt profilerte dører, glassdører i gang.

Bi-inngang kjeller

Bi-inngang benyttes i dag som vaskerom. Rommet har ikke sluk, og avløp er ført i vegg. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom.

Flis på gulv, Malt glasfiberstrier, malt sparklet vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, skap og sikringskap.

Naturlig ventilering.

# Beskrivelse av eiendommen

## Merknad:

- Begynnende avskalling foliert benkeplate.
- Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.

## Teknisk rom

Flis på gulv, male strier på vegg.

Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler og sentralstøvsuger.

Naturlig ventilering.

Ca 7 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.

Ca 33 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel. Det er ikke synlig membran.

## Merknad:

- Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad opplyst totalrenovert i 2022.

(Tekton Entreprenør, Forus Rør, Acom Elektro, Sørvest Mur & Flis, Concrete Solutions AS)

Vegger behandlet med micro sement og taket er malt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 96.

Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel.

Det er nyere stålsluk og smørmembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

### Bad kjeller

Bad 1990, oppgradert i overflater i 2013 ved kabelbrudd i gulv. Iht. egenerklæring ble arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.

Flis på gulv og vegg.

Dusjkabinett, søylevask, toalett og innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bi-inngang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

## Merknad:

- Mindre avskalling i platetopp.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Riss i fuge i overgang benkeplate/vegg.

## Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne

mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber fra byggeåret.

I forbindelse med renovering av bad 1. etasje ble det montert pex rør, besikket i skap i teknisk rom i kjeller.

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret, men med noe oppgradering som på våtrom 1. etasje.

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 er hovedsaklig naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringsstidspunktet. Mekanisk avtrekk på våtrom i 1. etasje.

Det er installert varmepumpe i 1. etasje i 2023, og i kjeller i 2025. Arbeid utført av AC Senteret.

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg med varierende alder. Hovedsakelig oppgradert mellom 2018-2023, og det foreligger samsvarserklæringen på deler av anlegget. (konferer med eier)

På grunn av alder på eldre del av anleggets anbefales det på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

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.

## Opplysning gitt i egenerklæring:

"Styringspanel fra byggeår - var tidligere på kjøkkenet og overstyrt alt av varmekabler, ute- og innelys m.m.

(Smarthus fra 1978) ble frakoblet i estimert 2019 grunnet feil som gjorde at vi mistet strøm på diverse rom av

Sinus Elektro. Panelet er koblet bort og eksisterer ikke lengre." Sinus Elektro as

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1978.

Det er ukjent om eiendommen har separatsystem, da praksis var varierende på oppføringsstidspunktet. Ved manglende separat håndtering av takvann kan fuktbelastningen på drenering og grunnmur øke. Det anbefales å avklare eksisterende løsning og etablere separat håndtering av takvann dersom dette ikke er utført. Bygningen har grunnmur i antatt betongstein som utvendig er



# Beskrivelse av eiendommen

pusset.

Terreng omliggende bolig bestående av belegningsstein, skifer  
platting 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).

Murer/kjeller/trappevanger mangler rekkverk. Nivåforskjell på mer  
enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt,  
steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon  
eller liknende.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

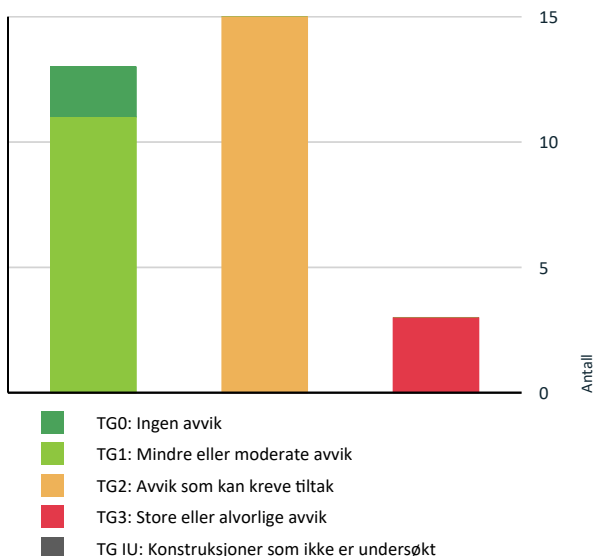
## Enebolig

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

Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning.  
Plantegninger for kjeller ikke fremvist.

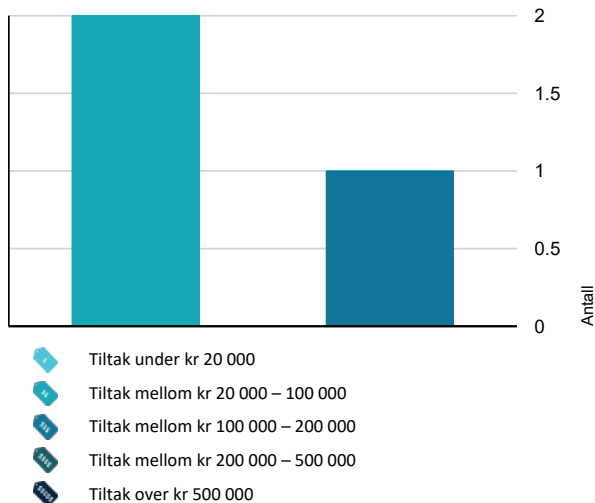
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengnet omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvise fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Det ble foretatt hulltaking på kontor innfor terreng med motfall på befaringsdagen. Noe høyere fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand



## Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg er forblendet med naturstein. Det er ikke synlig lufting bak forblendingen, og det er stedvis registrert saltutslag i fuger.

Det er enkelte steder ikke opprettet tilstrekkelig luftning av kledning, spesielt mot forblending. Mangelfull dreng-/luftespalte kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Det er mangelfull musetetting rundt ytterdør ved entre. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Registrert vannmerker i møne og ved omkringliggende rørgjennomføringer indikerer at det har forekommet fuktinntrengning.

Klemte lufteskuffer ved takfot og mangelfull lufting enkelte steder kan gi redusert ventilasjon av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for kondens, fukt opphopning og på sikt utvikling av råteskader, mugg eller redusert levetid på undertak og bærende trekonstruksjoner.

Ikke synlig oppbrett av papp omliggende røroppstikk i sutak.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer hovedsakelig skiftet i senere tid, fremstår i god stand,

Det registreres stedvis noe slitasje i enkelte overflater og beslag i eldre gjenstående vinduer(1978) påregnelig normal ift. alder.

Det vil være risiko for at vindusglass punkterer i glass over 30 år.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

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.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører hovedsakelig av nyere dato, og i god stand.

Det registreres punktert glass, luftlekkasje i skyvedør i kjeller. Dør er stri å betjene.

Noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflate.

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.



### Utvendig > Utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Tak mangler snøfanger, det registreres via fremlagte byggetegninger at taket har en helning på over 27 grader.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser i entre og bi-inngang. Ingen synlige riss eller løse fliser.

Stedvis noe bruksslitasje i toppdekker, enkel gulvfliser er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fuktmålinger ved hulltaking viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

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

Vurdering av avvik:

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



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Det er påvist andre avvik:

Kloakklufting på loft er ikke isolert. Dette kan føre til kondensering, og fuktskader kan oppstå i konstruksjonen.



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Boligen er fra 1978 og har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på badet.  
Avtrekksvifte på bad i kjeller er defekt.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert riss, sprekker og avskalling i deler av grunnmur, samt horisontalt riss i overgang mot betongdekke/balkong ved gårdsrom.



## Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Det er påvist andre avvik:

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



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

Utvendig

Manglende rekkverk på kjeller vanger, manglende håndløpere på alle trapper.

Innvendig

Manglende håndløper på vegg.

Mur/forstøtningsmur generelt mangler rekkverk.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1978

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                                                                                                           |
|------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1980 | Tilbygg |                                                                                                                                                           |
| 1987 | Tilbygg |                                                                                                                                                           |
| 2023 | Ombygg  | Eier opplyser at tidligere vinterhagen ble ombygget og innlemmet i boligdel i 2023. Eventuell gjennomgang av konstruksjons oppbygging må tas med huseier. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking hovedsakelig fra byggeåret.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Alders slitasje må påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

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

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon med varierende alder, hovedsakelig fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Komplett renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny."

### Vurdering av avvik:

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

Deler av yttervegg er forblendet med naturstein. Det er ikke synlig lufting bak forblendingen, og det er stedvis registrert saltutslag i fuger.

Det er enkelte steder ikke opprettet tilstrekkelig luftning av kledning, spesielt mot forblending. Mangelfull dreng-/luftespalte kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Det er mangelfull musetetting rundt ytterdør ved entre. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

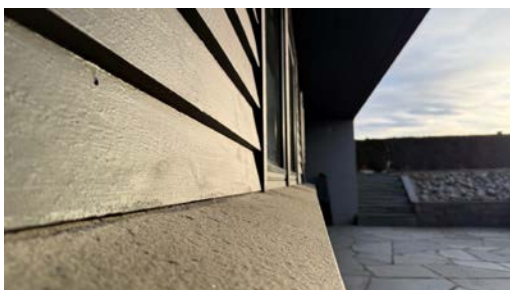
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Mangelfull utlufting mellom vegg og forblending kan medføre fuktbelastning og risiko for råteskader i bakenforliggende trekonstruksjon.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting, herunder luftespalte og eventuelle drenerings-/luftehull i forblendingen.

Etableres bedre drenerings- og luftespalte bak deler av kledning for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrengning av smådyr.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Registrert vannmerke i møne og ved omkringliggende rørgjennomføringer indikerer at det har forekommet fuktinntrengning.

Klemte lufteskuffer ved takfot og mangelfull lufting enkelte steder kan gi redusert ventilasjon av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for kondens, fukt opphopning og på sikt utvikling av råteskader, mugg eller redusert levetid på undertak og bærende trekonstruksjoner.

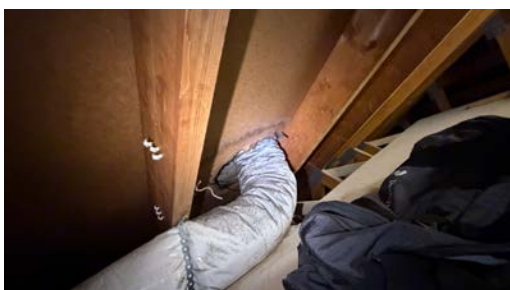
Ikke synlig oppbrett av papp omliggende røroppstikk i sutak.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forholdene kan medføre fukt i takkonstruksjonen med risiko for kondens, råte og redusert levetid.

Kontroll og utbedring av lufting ved takfot samt tetting av lekkasjepunkter ved møne og gjennomføringer anbefales.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig skiftet i senere tid.

Opplysning gitt i egenerklæring:

2022

"1.etg; - Nytt hovedbad - Rehab av 2 x soverom - Rehab av hall + loftluke - Nytt vindu bad(Gilje) - Nye vinduer Sov 1(Gilje) - Nytt vindu Sov 2(Gilje) - Nye vinduer Sov 3 og 4 i kjeller (Gilje) Samtidig skiftet mye av kledning hvor eksisterende vinduer stod."

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer hovedsakelig skiftet i senere tid, fremstår i god stand,

Det registreres stedvis noe slitasje i enkelte overflater og beslag i eldre gjenstående vinduer(1978) påregnelig normal ift. alder.  
Det vil være risiko for at vindusglass punkterer i glass over 30 år.  
Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

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.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har normal aldersslitasje og økt risiko for punktering av glass samt redusert funksjon over tid.  
Det må påregnes utskifting av enkelte vinduer på sikt.



## TG 2 Dører

Malt/behandlet ytterdører og skyvebalkongdør beslått med aluminium, varierende alder.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdører hovedsakelig av nyere dato, og i god stand.

Det registreres punktert glass, luftlekkasje i skyvedør i kjeller. Dør er stri å betjene.  
Noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflate.

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.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktert glass, luftlekkasje og treg betjening kan gi varmetap, redusert komfort og videre nedbrytning. Begynnende overflateskader kan forverres over tid.  
Skyvedør i kjeller anbefales skiftet.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong.

Eier opplyser at det ble opprettet fall og montert nye tekking på balkong i 2023.

Ved enkel kontroll ble det registrert fall fra balkongdør til slukrenne.

Balkong mot sør er ikke kontrollert.

Skifer platting mot sør, normal slitasje, stedvis noe ujevnheter samt riss og sprekker i fuger. Det er ikke registrert umiddelbart behov for tiltak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## TG 2 Utvendige forhold

Snøfanger, stigetrinn

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Tak mangler snøfanger, det registreres via fremlagte byggetegninger at taket har en helning på over 27 grader.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsone for is og snø.

Er det manglende adkomst for feier i form av stige/rinn/plattform.



## TG 1 Skorstein over tak

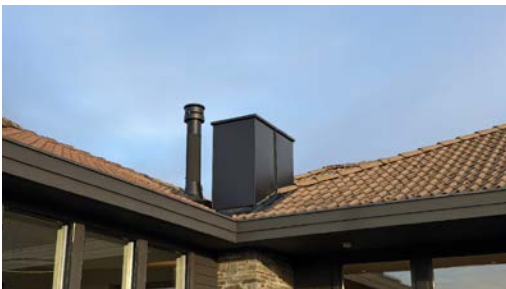
Ny stålpipe med ildsted i stue montert i 2023.

Eier opplyser at ved renovering av vinterhage i 2023 ble oppdaget vi fukt/renninger langs eldre pipe i 1.etg. Utbedret med pipebeslag/tetting i 2023. Tekton Byggentreprenør AS og Lie Blikk AS

Pipeløp på loft er ikke besiktet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser i entre og bi-inngang, Ingen synlige riss eller løse fliser.

Stedvis noe bruksslitasje i toppdekker, enkel gulvfliser er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Flikksparkling og sliping gang, stue og kjøkken. Ikke 100% rett, men bedre enn"

Utførende Maler og byggtapetserer Henriksen AS

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Soverom ved bi-inngang i kjeller - fukt oppdaget ved renovering i 2018.

Årsak; Gammelt dekke/skifer på terrasse over rom fra byggeår. Porøs sand som trakk vann. Rom har stått under lufting fra 2018 til 2025 i påvente renovering av vinterhage i sammen med terrasse for ny tekking m.m."

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmålinger ved hulltaking viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



## Innvendige dører

Hvitmalt profilerte dører, glassdører i gang.



## Andre innvendige forhold

Bi-inngang kjeller

Bi-inngang benyttes i dag som vaskerom. Rommet har ikke sluk, og avløp er ført i vegg. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom.

Flis på gulv, Malt glasfiberstrier, malt sparklet vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, skap og sikringsskap.

Naturlig ventilering.

Merknad:

-Begynnende avskalling foliert benkeplate.

-Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.

Teknisk rom

Flis på gulv, male strier på vegg.



# Tilstandsrapport

Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler og sentralstøvsuger.  
Naturlig ventilering.  
Ca 7 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.  
Ca 33 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel. Det er ikke synlig membran.  
Merknad:  
-Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad opplyst totalrenovert i 2022.  
(Tekton Entreprenør, Forus Rør, Acom Elektro, Sørvest Mur & Flis, Concrete Solutions AS)

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger behandlet med mikrosement og taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 96. Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Generell

Bad 1990, oppgradert i overflater i 2013 ved kabelbrudd i gulv. Iht. egenerklæring ble arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.  
Flis på gulv og vegg.  
Dusjkabinett, søylevask, toalett og innredning.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Bad fra 1990, oppgradert i 2013 etter registrert skade på varmekabler.

Det er ikke registrert membran i sluk, ved røropplegg til servant eller oppbrett ved dørterskel. Det er trolig benyttet primer, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Fall til sluk er mindre enn referansenivå, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Mekanisk avtrekk er defekt.

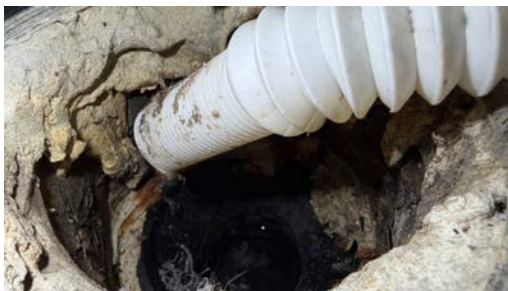
Det er registrert løst do lokk samt treg oppfylling av vann i sisternen, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.

Det er stedvis riss i fuger, bom i gulvfliser og noe ujevn montering av flis.

Våtrommet bør oppgraderes på kortere sikt med etablering av tilfredsstillende membran løsning og korrekt fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bi-inngang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/TV-STUE/KJØKKEN/GANG

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Merknad:

- Mindre avskalling i platetopp.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Riss i fuge i overgang benkeplate/vegg.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/TV-STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber fra byggeåret.

I forbindelse med renovering av bad 1. etasje ble det montert pex rør, besiktet i skap i teknisk rom i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret, men med noe oppgradering som på våtrom 1. etasje. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Kloakklufting på loft er ikke isolert. Dette kan føre til kondensering, og fuktskader kan oppstå i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

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

Kloakklufting på kaldt loft bør isoleres for å hindre kondensskader.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

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

Boligen er fra 1978 og har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på badrom. Avtrekksvifte på bad i kjeller er defekt.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg. Det anbefales å utbedre defekt avtrekk og vurdere oppgradering av ventilasjonsløsning tilpasset dagens bruk.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 1. etasje i 2023, og i kjeller i 2025. Arbeid utført av AC Senteret.

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.



## Elektrisk anlegg

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

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

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Opplysning gitt i egenerklæring:

"Styringspanel fra byggeår - var tidligere på kjøkkenet og overstyrt alt av varmekabler, ute- og innelys m.m. (Smarthus fra 1978) ble frakoblet i estimert 2019 grunnet feil som gjorde at vi mistet strøm på diverse rom av Sinus Elektro. Panelet er koblet bort og eksisterer ikke lengre." Sinus Elektro as

# Tilstandsrapport

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.

**2023**

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**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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. Foret en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

El-anlegget hovedsakelig oppgradert mellom 2018-2023, og det foreligger samsvarserklæringen på deler av anlegget. (konferer med eier)

På grunn av alder på eldre del av anleggets anbefales det på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

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



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1978.

Det er ukjent om eiendommen har separatsystem, da praksis var varierende på oppføringstidspunktet. Ved manglende separat håndtering av takvann kan fuktbelastningen på drenering og grunnmur øke. Det anbefales å avklare eksisterende løsning og etablere separat håndtering av takvann dersom dette ikke er utført.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i antatt betongstein som utvendig er pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

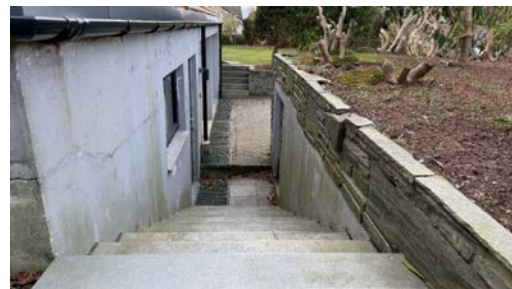
Det er registrert riss, sprekker og avskalling i deler av grunnmur, samt horisontalt riss i overgang mot betongdekke/balkong ved gårdsrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre skader i puss. Det anbefales ompussing og behandling av puss for å hindre videre fuktpåvirkning.

# Tilstandsrapport



## TG 3 **Terrengforhold**

Terreng omliggende bolig bestående av belegningsstein, skifer plating og hageanlegg.

### Vurdering av avvik:

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

Terreng et omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Det ble foretatt hulltaking på kontor innfor terreng med motfall på befaringsdagen. Noe høyere fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktnntrengning. Terreng et må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

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

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

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Utvendig

Manglende rekkverk på kjeller vanger, manglende håndløpere på alle trapper.

## Innvendig

Manglende håndløper på vegg.

Mur/forstøtningsmurer generelt mangler rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

El-anlegget hovedsakelig oppgradert mellom 2018-2023, og det foreligger samsvarserklæringen på deler av anlegget. (konferer med eier)  
På grunn av alder på eldre del av anleggets anbefales det på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Murer/kjeller/trappevanger mangler rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

# Tilstandsrapport





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

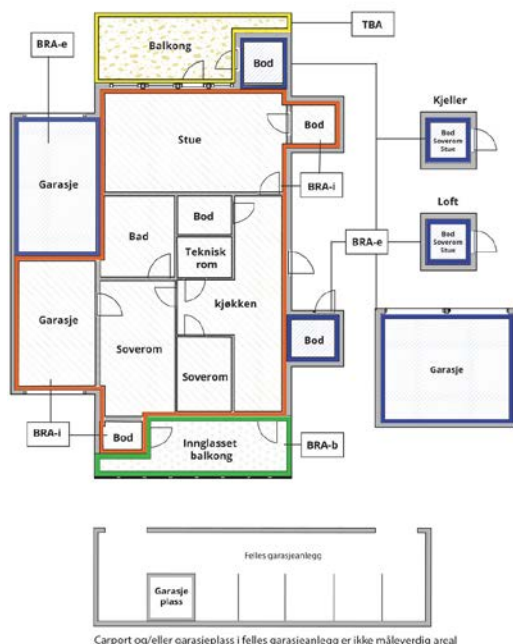
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 154                           |                             |                            | 154 | 36                              |
| Kjeller        | 142                           | 31                          |                            | 173 | 65                              |
| <b>SUM</b>     | <b>296</b>                    | <b>31</b>                   |                            |     | <b>101</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>327</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, stue/spisestue/tv-stue/kjøkken/gang, gang, 2 soverom, bad                                  |                             |                            |
| Kjeller   | Kjellerentré, 3 soverom, stue, kinorom, trapp m/gang, gang, teknisk rom, bad, bi-inngang, badstue | Garasje                     |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning.

Plantegninger for kjeller ikke fremvist.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boligen stedvis oppgradert i innvendig og utvendig overflater i nyere tid.

Eier opplyser at tidligere vinterhagen ble ombygget og innlemmet i boligdel i 2023.

Nærmere opplys ti egenerklæring.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 02.2.2026 | Kåre Vatland | Takstingeniør |
|           | Jean Hamre   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1120 KLEPP | 45   | 380  |      | 0    | 902.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Furulia 7

### Hjemmelshaver

Mydland Camilla, Hamre Jean

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Furulia i Verdalen utenfor Sentrum av Klepp.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at tidligere vinterhagen ble ombygget og innlemmet i boligdel i 2023.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Komplett renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny. Nytt elektrisk, varmekabler, betong dekke, parkett og peis. Ny varmepumpe.

### Merknad forstøtningsmur/trapp

Det registreres stedvis skjevheter, sprekke og sig i murere på eiendommen. Det må påregnes vedlikehold på sikt.

Det registreres stedvis sprekke, avskalling, saltutslag i utvendig trapp/vange. Det må påregnes vedlikehold på sikt.

### Garasje

Garasje - underliggende bolig/balkong. - 31 m<sup>2</sup>- (BRA-e) Eksternt bruksareal

Bygningen er oppført med yttevegg/ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Port av stål/aluminium m/portåpnere.

### Merknader:

-Stedvis sprekke/avskalling i i pusset overflater utvendig, registrert noe salt utslag og renninger innvendig.

-Råte i tre stendere omliggende port.

### 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                           | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon                   | 02.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema                  | 02.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Ferdigattest/Midl.<br>brukstillatelse | 02.02.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.02.2026 |           |
| 2       | 10.02.2026 |           |
| 3       | 11.02.2026 |           |
| 4       | 11.02.2026 |           |

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

**Furulia 7, 4351 KLEPPE**

Dato for energimerking

**03.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-254980**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**9230483**

Gårdsnummer

**45**

Bruksnummer

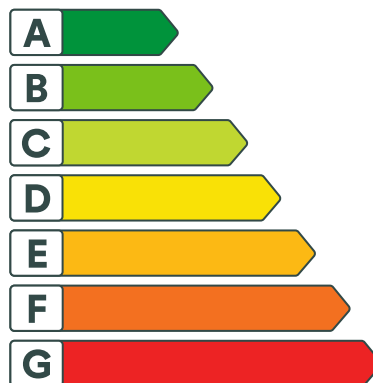
**380**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1978**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**296,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**296,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**197,84 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**181,24 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**57 410 kWh**



# Furulia 7, 4351 KLEPPE



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Furulia 7, 4351 KLEPPE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 3: 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.

##### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 5: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

##### Tiltak 6: 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.

##### Tiltak 7: 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.

##### Tiltak 8: 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.



### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



**Spørsmål om energiattesten**



## Om grunnlaget for energimerket

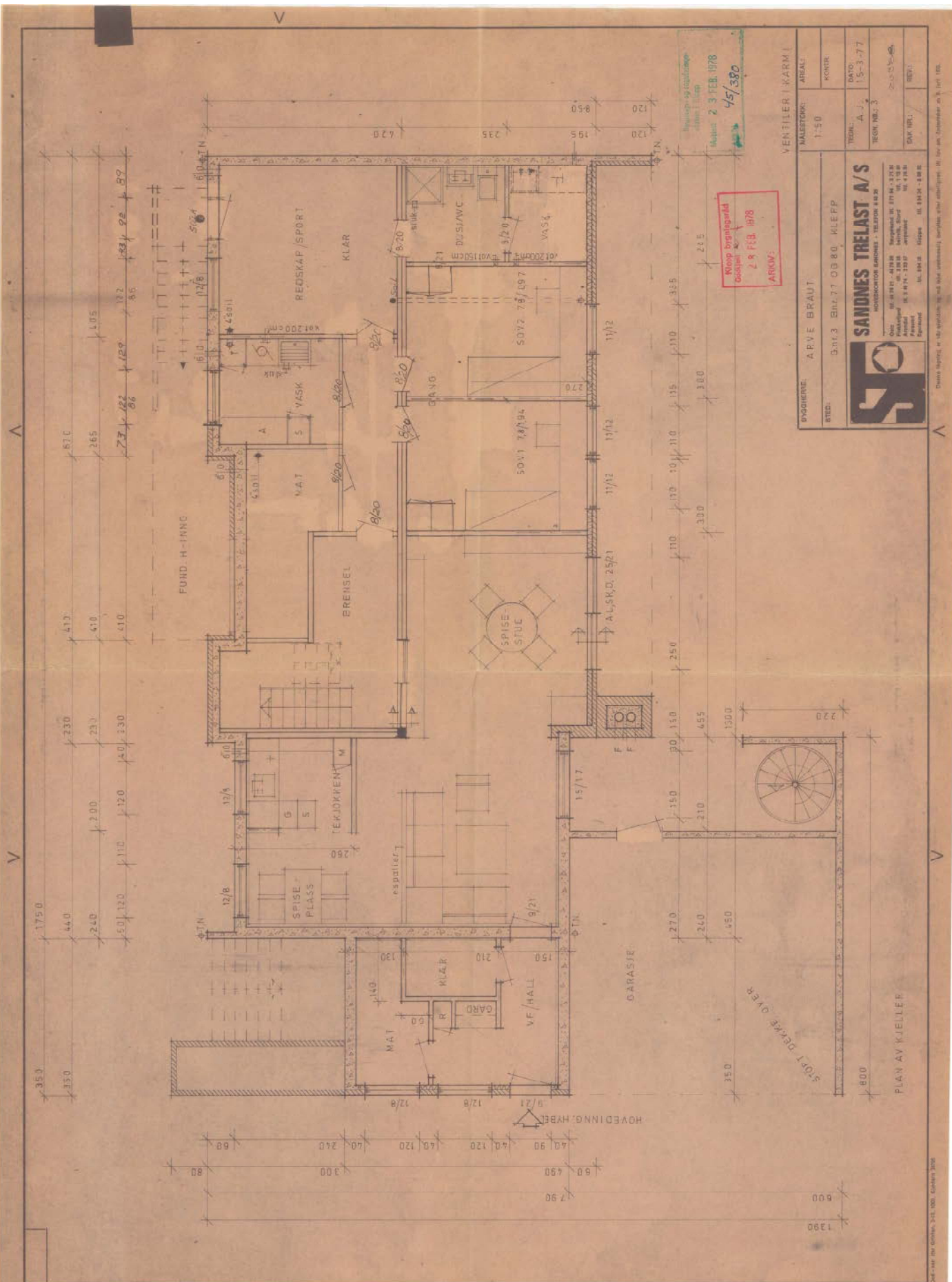
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

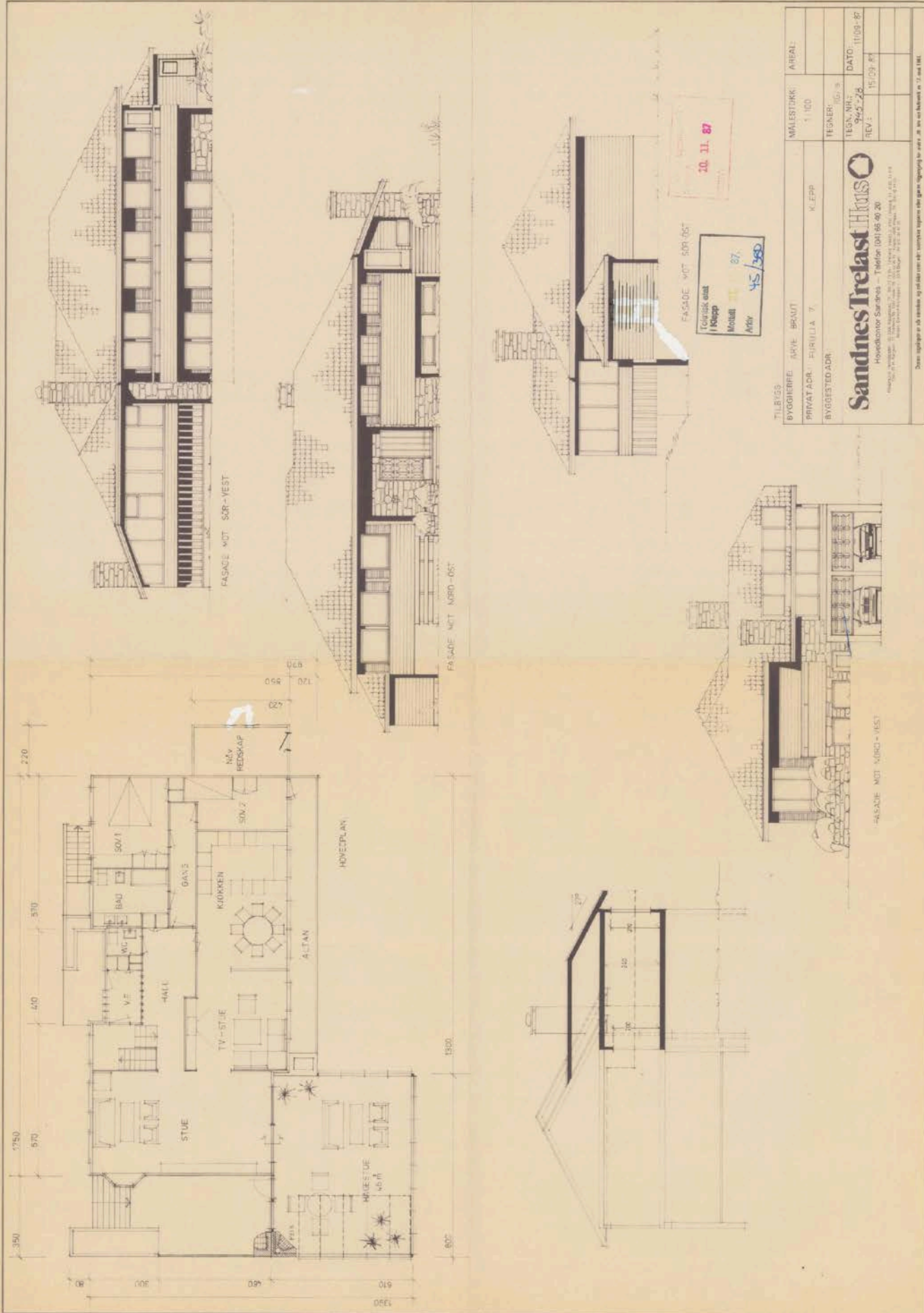
<https://www.enova.no>







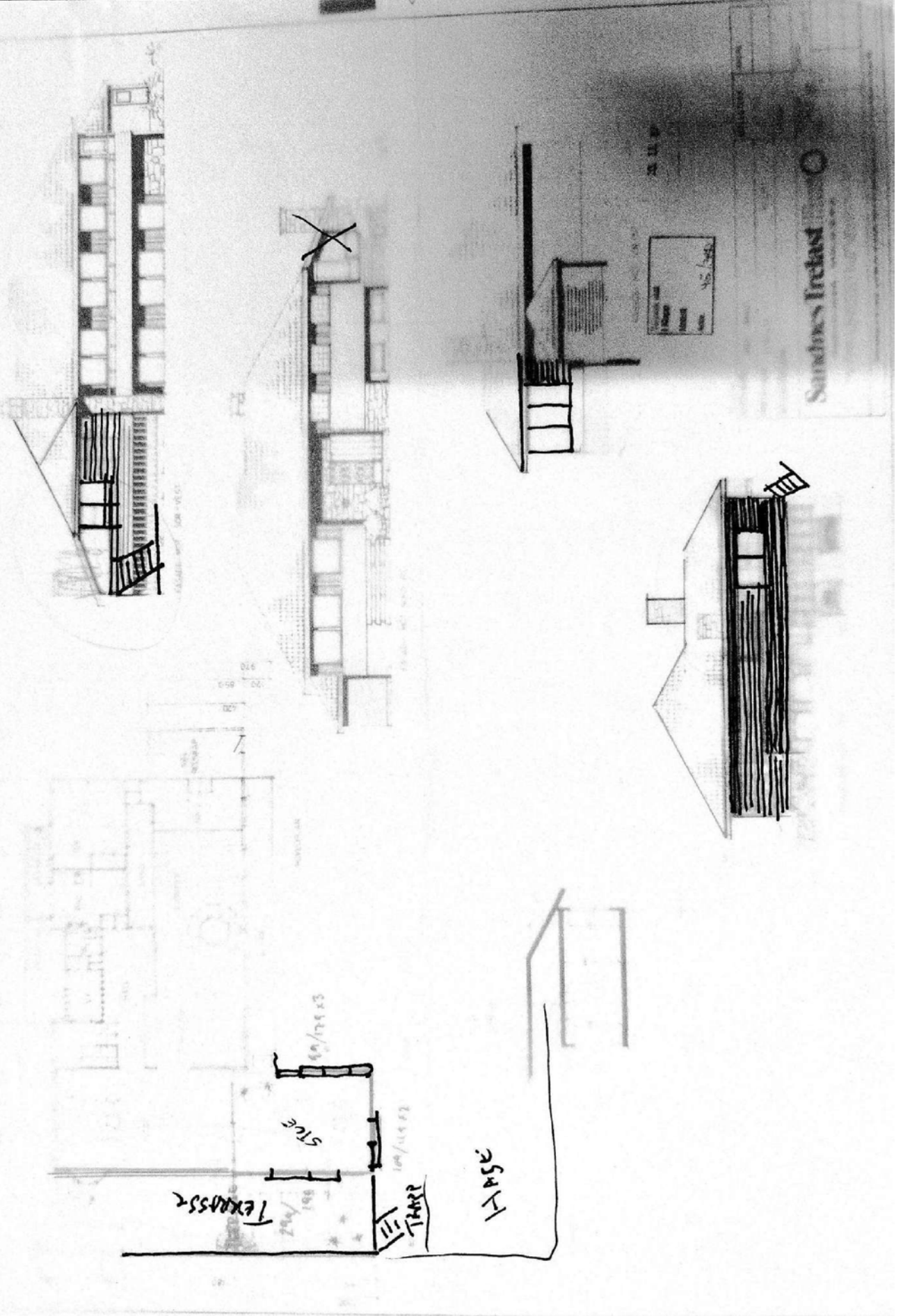








NY 2023



Sanborn's Irishland



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

|                               |                         |                                 |                 |         |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)            |                         | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) |                 |         |
| Bore østre                    |                         | 45/380                          |                 |         |
| Arbeidets art                 | Bygningens art          | Dato for søknad                 | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg                        | Boligbygg               | 5.10.78                         | 26.10.76        | 504/E76 |
| Byggherre                     | Adresse                 |                                 | Tif.            |         |
| Arve Braut                    | 4060 KLEPPE             |                                 | 89605<br>XXX    |         |
| Anmelder                      | Adresse                 |                                 | Tif.            |         |
| A/S Sandnes Trelast & Høvleri | 4060 Kleppe             |                                 | 89434           |         |
| Ansvarshavende                | Adresse                 |                                 | Tif.            |         |
| Odd Nygaard                   | c/o Sandnes Trelast A/S |                                 |                 |         |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utv.: Trapper med rekkverk, åpningene skal være sikret til arbeidet er utført.

Oppføring av pipe, fasademur ved hovedinngang og langs fasade i underetasje gjenstår.

Innv.: Håndlist i trapp mangler. Avtrekkskanaler på loft må isoleres.

Arbeidet må være utført innen: 1. august 1978.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                |             |
|----------------|-------------|
| Sted og dato   | Stempel     |
| Kleppe, 1.3.78 | Martin Bø   |
|                | Underskrift |

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetøyvemyndighet ☒ Klepp Sparebank

Db.nr. 8450/44 76  
 Jæren herredsrett 21/10

# Skjøte<sup>1</sup>

## EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer<sup>2</sup>

Kommune

gnr. 45, bnr. 380

Klepp

## OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr.

klepp kommune

## TIL

Navn

Fødselsnummer<sup>3</sup>

Dag - mnd. - år - personnr.

Arve Braut

06 11 49

KJØPESUMMEN KR. 40.000 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: <sup>4</sup>

### Hefte:

Kommunen har rett til å arbeida med vegar, kloakkar, vassleidningar og framføring av kommunalt leidningsnett o.a. utan at det kan krevjast skadebot. Om det skulle verta turvande, må tomteeigaren gje rett til nabo for framføring av private stikkleidningar.

Tomta kan ikkje seljast vidare til andre før det er bygd hus på den. Tomta må i fall det ikkje vert bygd hus på den innan 1 år, leverast tilbake til Klepp kommune til same pris som den er kjøpt for utan kostnad for kommunen.

Ved vidare sal av eigedomen innan 5 år etter at hus er bygd på tomta, må salet og den nye kjøparen godkjennast av Klepp formannskap.

Retten til slik ekstra godkjenning av ny eigar fell bort etter overgang ved tvangsauksjon eller til ektefelle og/eller slektningar i rett opp- eller nedstigande linje som bur og framleis ynskjer å bu i huset. Samtykke til overdraging kan likevel berre nektast ut frå fullgode saklege grunnar og retten skal vera prioritert etter Husbankens lån.

Formannskapet kan elles på søknad gje dispensasjon frå alle ovannemnde hefte.



Fortsatt

Eigedomen har fylgjande gjerdeplikt:

Nord: gnr. 3, bnr. 83

Aust: Leikeplass - gnr. 3, bnr. 77

Sør: gangveg - Bergelandsvegen

Vest: gate - Furulia

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Klepp,

Sted

Utstederens underskrift

ORDFØREREN I KLEPP

18. oktober 1976

Dato

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>Fødselsnr.<sup>6</sup>Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Terje Barka

Vitneunderskrift

Terje Barka

Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift

Jorunn Halleland

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.







Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/45/380/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

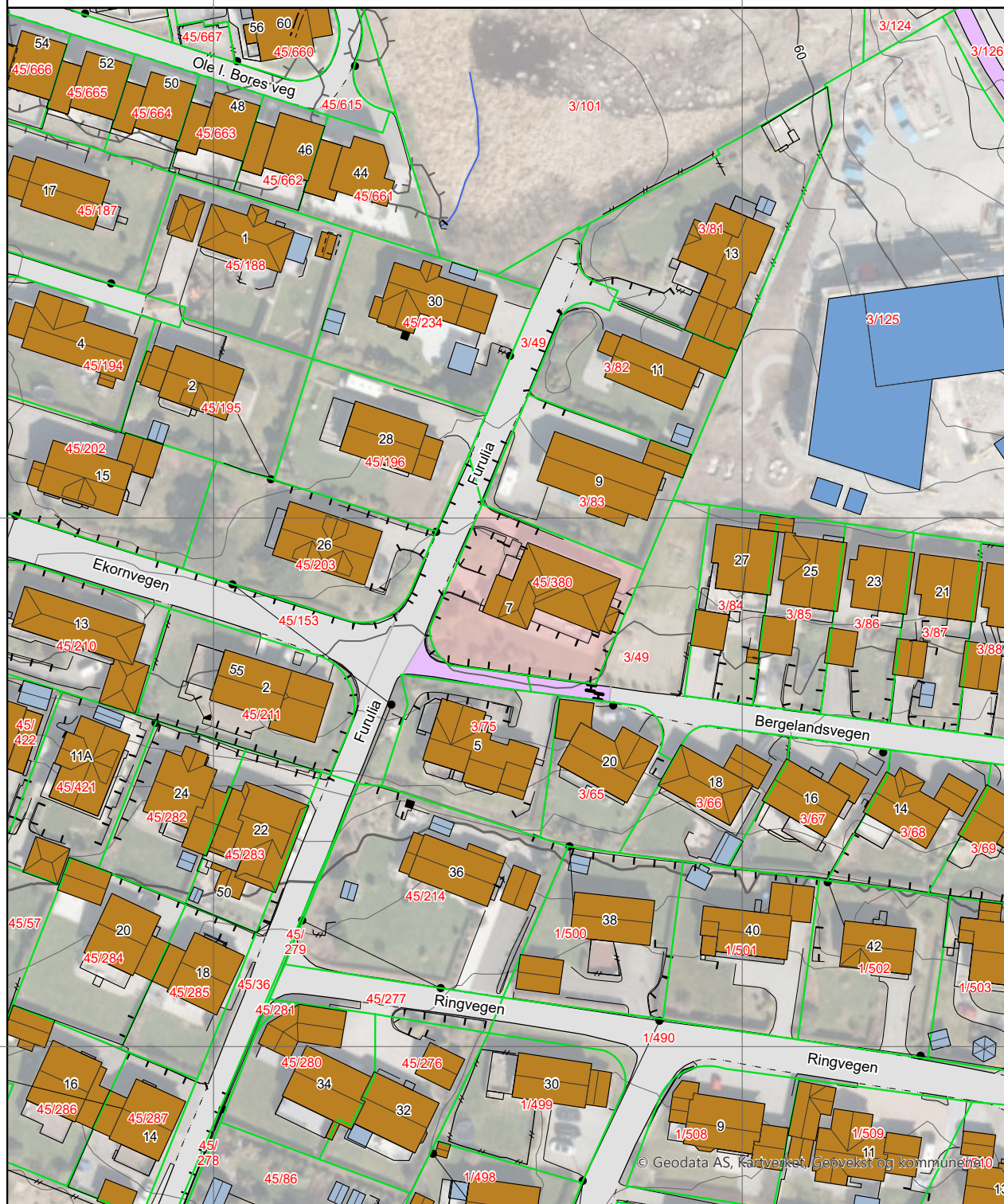
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 2.1.2026



0 25 50 m

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: 1120/45/380/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

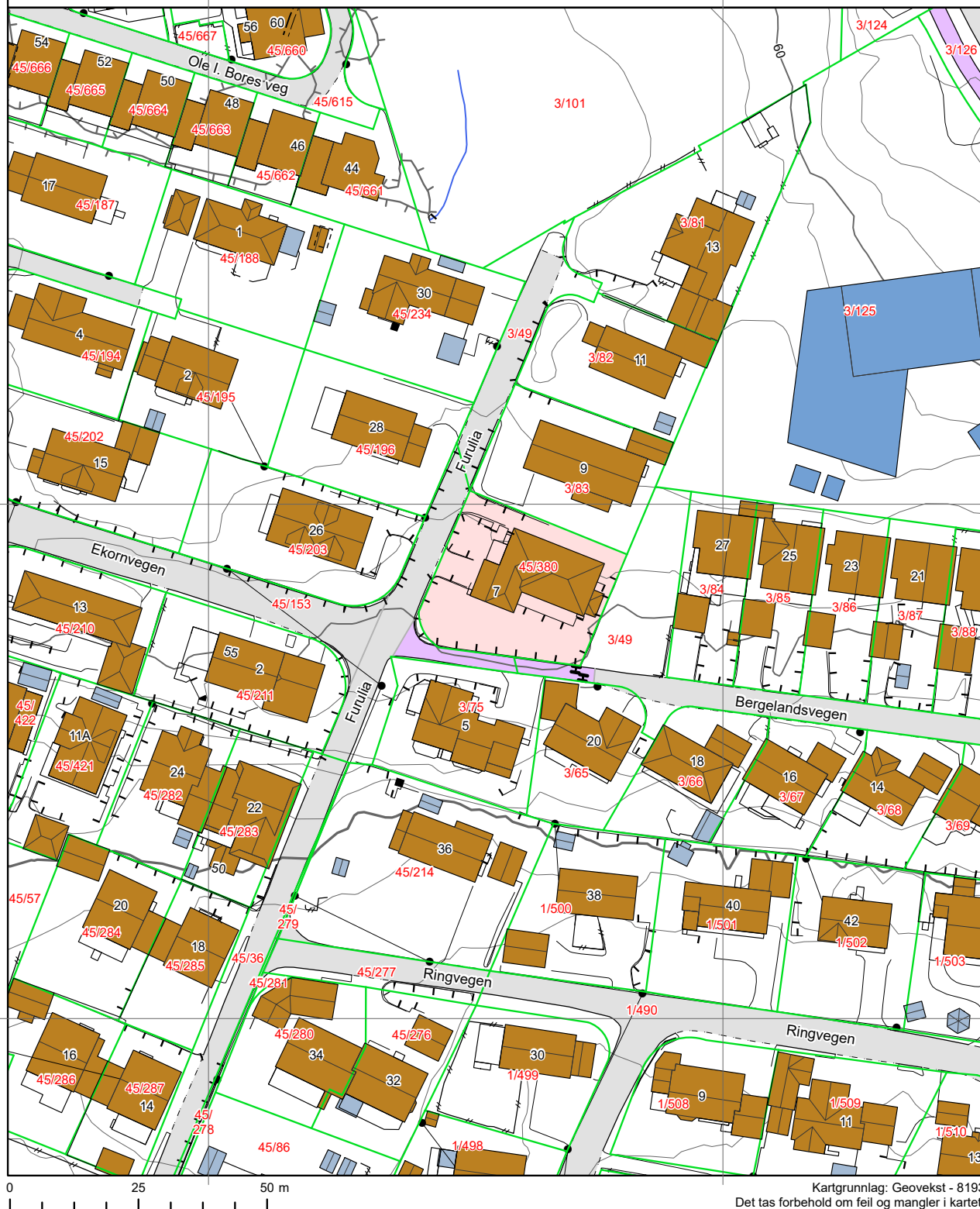
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 2.1.2026



## 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/<br>spesifiseringer |





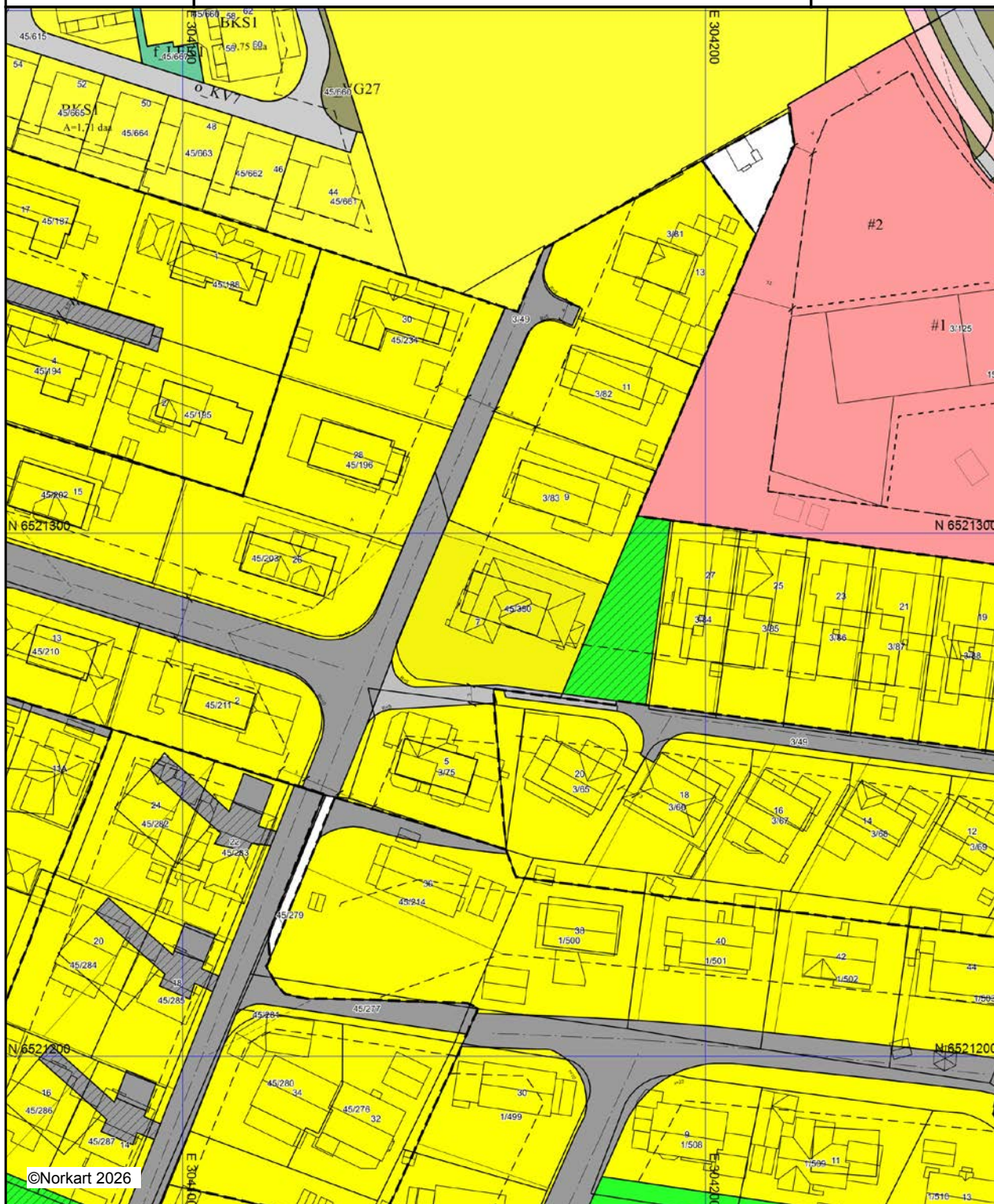
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 45/380  
Adresse: Furulia 7  
Dato: 02.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

 Kjøreveg

 Gangveg

 Parkeringsplass

### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

 Anlegg for lek

### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

 Felles avkjørsel

 Felles leikeareal for barn

### Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)

 Bustader

 Bustader - frittliggjande småhus

 Bustader - konsentrert småhus

 Barnehage

 Renovasjonsanlegg

 Leikeplass

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang-/sykkelveg

 Annan veggrunn - grøntareal

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

 Turveg

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

 Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan- Føresegsområde (PBL2008 §12-7)

 Føresegsområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

 Sikringssonengrense

 Føresegsgrænse

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrænse

 Regulert tomtegrænse

 Byggjegrænse

 Byggjelinje

 Planlagt busetnad

 Bygningar som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøgde

Abc Påskrift plantilbehør



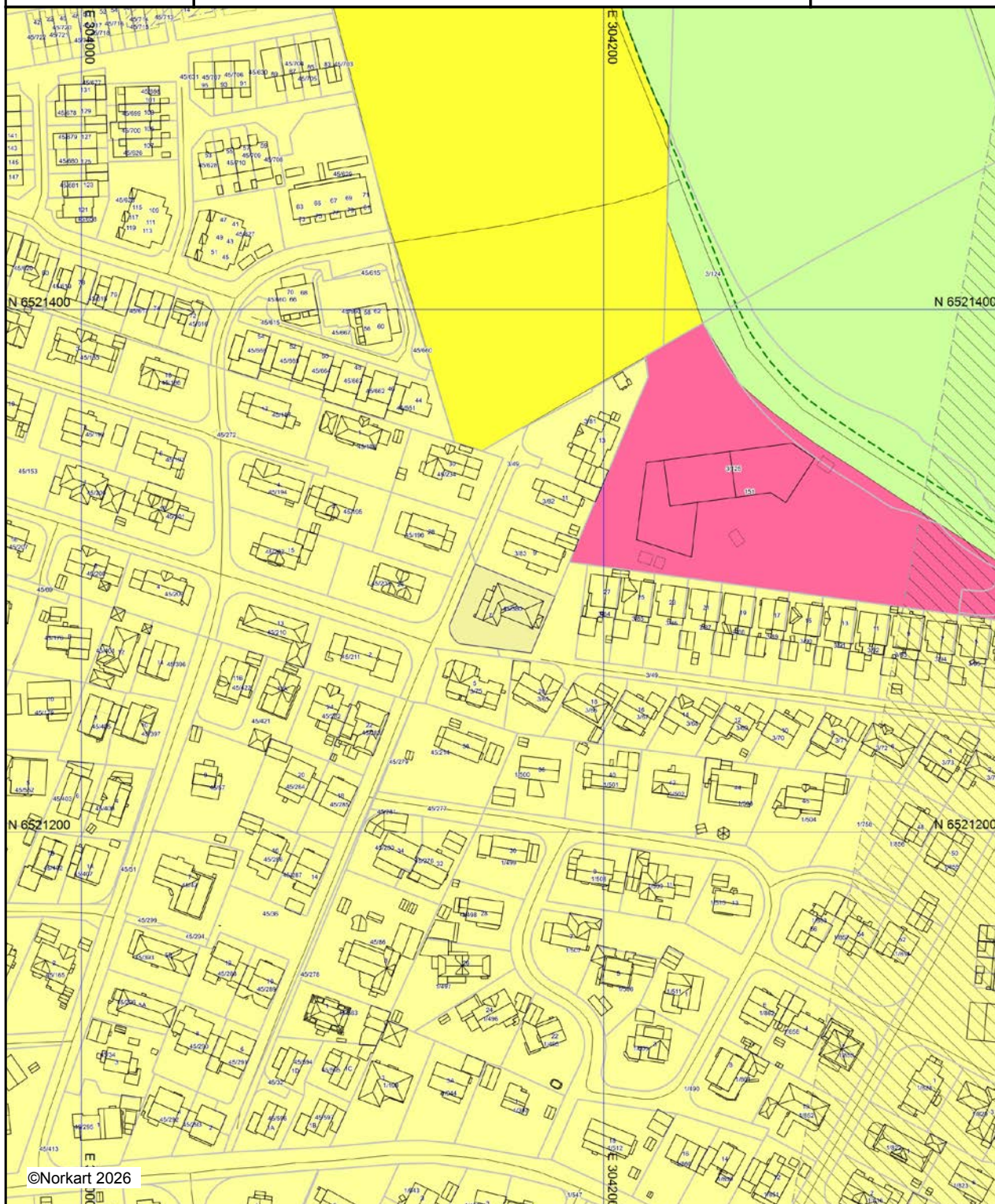
Klepp kommune

## Kommuneplankart

Eigedom: 45/380  
Adresse: Furulia 7  
Dato: 02.01.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Vi gjør 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)*

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig

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

-  Friområde - noverande

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål o*

-  LNFR-areal - noverande

### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Sikringssonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Tilkomsveg - noverande
-  Tilkomsveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande



# Nabolagsprofil

Furulia 7 - Nabolaget Verdalen vest - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Sporafjellvegen<br>Linje X44, 58, 59, 62 | 3 min<br>0.3 km   |
| Øksnavadporten stasjon<br>Linje L5       | 12 min<br>7.6 km  |
| Stavanger Sola                           | 21 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5        | 30 min<br>26.2 km |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Bore skule (1-7 kl.)<br>396 elever, 24 klasser          | 7 min<br>0.6 km  |
| Kleppelunden skule (1-7 kl.)<br>275 elever, 18 klasser  | 14 min<br>1.3 km |
| Bore ungdomsskule (8-10 kl.)<br>237 elever, 18 klasser  | 8 min<br>0.7 km  |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)<br>321 elever, 25 klasser | 8 min<br>2.6 km  |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever               | 9 min<br>5.6 km  |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser      | 15 min<br>7.6 km |

«Et trivelig nabolag, men avhengig av privatbil for å komme lett til andre steder»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

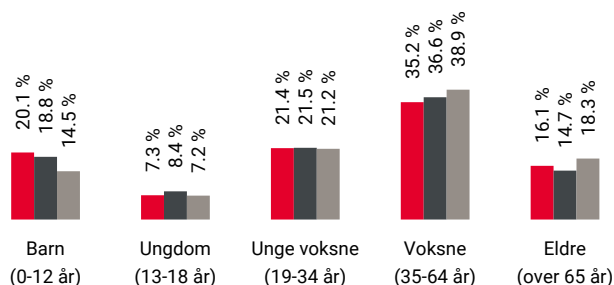
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Verdal vest     | 1 474     | 550           |
| Kleppe/Verdalen | 9 843     | 4 032         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Sporafjell barnehage                    | 5 min            |
| Myrsnibå barnehage (1-5 år)             | 10 min           |
| Sørhellet barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 10 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Kiwi Verdalen<br>PostNord           | 10 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Verdalen<br>Post i butikk | 10 min<br>0.9 km |



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

|   |                       |        |   |
|---|-----------------------|--------|---|
| ⚽ | Sollia ballløkke      | 6 min  | 🚶 |
|   | Ballspill             | 0.5 km |   |
| ⚽ | Orstadforen ballplass | 8 min  | 🚶 |
|   | Ballspill             | 0.7 km |   |
| 🚴 | MOVA Klepp            | 18 min | 🚶 |
| 🚴 | Robust Trening Bryne  | 13 min | 🚗 |

## Boligmasse



76% enebolig  
5% rekkehus  
3% blokk  
16% annet

«Kort skolevei for ungene, lite støy og fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Jærhagen

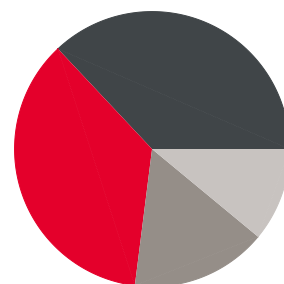
18 min 🚶



Apotek 1 Jærhagen

18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
16% 13-15 år  
11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



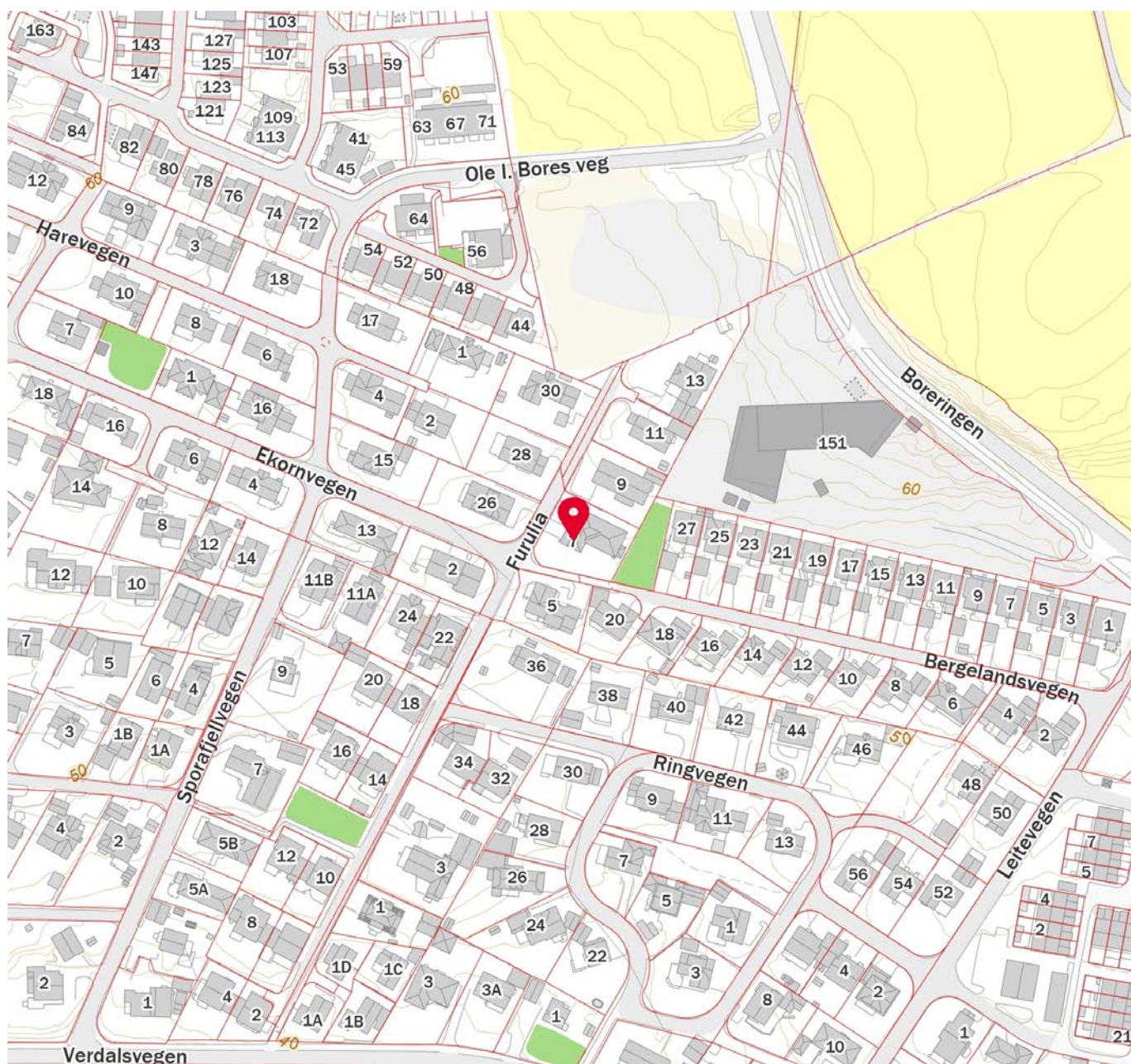
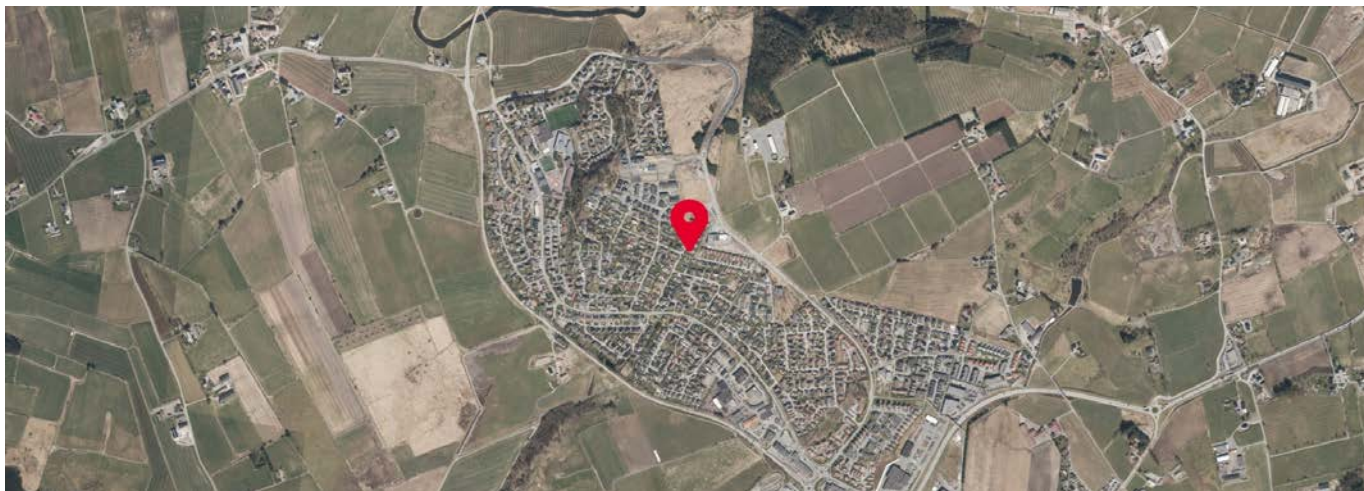
0%

43%

Verdalen vest  
Kleppe/Verdalen  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |







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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERTE 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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](http://help.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:** Furulia 7  
4351 KLEPPE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Steinar Stokka

**Telefon:** 465 95 969  
**E-post:** steinar.stokka@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 viderefremidlet 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