

PROAKTIV

Enebolig med 4 sovr/2 bad

Modernisert og moderne farger

RINNAVEIEN 12A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rinnaveien 12A, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 1032, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 5.850.000,-

Omkostninger: 166.500,-

Totalpris: 6.016.500,-

Kommunale avgifter: 19.706,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 5/4

BRA: 188 m²

BRA-i: 174 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering på egen tomt.

Tomt: 310.8 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*]**Energimerke farge**[*] C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	36	41
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
110			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



NESJANE

Kommune: Gjesdal / Område: Nesjane

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

Beliggenhet

Rinnaveien 12 A har en sentral og familievennlig beliggenhet på Nesjane på Ålgård, med nærhet til dagligvarebutikker, Alti Ålgård, Norwegian Outlet og øvrige servicetilbud. Coop Mega Ålgård vil være din nærmeste dagligvarebutikk.

På Ålgård skjer det spennende ting i sentrum, samtidig som etableringen av bedrifter på Skurve har bidratt til flere arbeidsplasser. Det er enkel adkomst til E39, og fra Ålgård er det gode forbindelser både mot Sandnes og Stavanger, samt sørover mot Sirdal.

Gjesdal kommune har store naturopplevelser å by på, og området rundt Nesjane byr på mange fine turmuligheter. Blant annet ligger Berlandsnuten og Øygardsvatnet i nærområdet, hvor det er flotte turer i variert terreng. Det er også gode muligheter for turer langs vann, og turen rundt Øygardsvatnet



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Torvmyrveien Linje 23	9 min 🚶 0.8 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	17 min 🚗 13.2 km
✈ Stavanger Sola	30 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 🚗 28.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kanalhuset	16 min 🚶
Coop Mega Ålgård Post i butikk	17 min 🚶 1.5 km

VARER/TJENESTER

🛍 Norwegian Outlet	16 min 🚶
🏠 Vitusapotek Ålgård	18 min 🚶

SPORT

⚽ Nesjane nærmiljøanlegg Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
⚽ Raudevika balløkke Ballspill	12 min 🚶 1 km
🏊 Jazzercise Ålgård	16 min 🚶
🏊 EVO Ålgård	7 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Circle K Ålgård	18 min 🚶
-------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



byr på både turvei, natur og fine områder for rekreasjon. Turmulighetene er mange, både på tilrettelagte turstier og i heia. I tillegg finnes flotte turområder rundt blant annet Edlandsvatnet, Flassavatnet og Limavatnet. For de som liker å være aktive, er det gode muligheter for både sykling, jogging og andre fritidsaktiviteter.

Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende

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

kulturelle innslag. I nærområdet finner man blant annet Nesjane barnehage, mens sentrum byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, er Ålgård et godt utgangspunkt. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av nærhet til servicetilbud, et familievennlig boligområde og gode muligheter for friluftsliv.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

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



Barnehage/Skole/Fritid

Øygardsvatnet barnehage | Nesjane barnehage

Skolekrets

Ålgård skole | Bærland skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

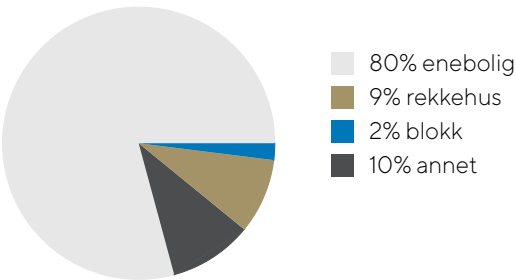
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	19 min 1,6 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	21 min 1,8 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	23 min 2 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	8 min 2,7 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	7 min 2,1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	19 min 14 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 14,1 km

BARNEHAGER

Øygardsvatnet barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0,3 km
Nesjane barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0,4 km
Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min 1,4 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL RINNAVEIEN 12A

Vi starter utendørs – boligen har lettstelt tomt

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomtestørrelse

310,80 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

- TG0: Ingen avvik.
- TG1: Mindre avvik.
- TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
- TG3: Store eller alvorlige avvik.
- TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (14) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres. Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av varmekabler. Det er registrert oppbrett av tettesjikt på vegg og ved dørterskel. Gulvet er utført relativt flatt, og det er registrert



TERRASSE + UTESTUE
(BYGGEMELDT SOM BOD)





motfall enkelte steder, blant annet ved vask, slik at vann ledes bort fra sluk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Ved utført vanntest i området hvor det, ut fra dagens innredning og bruk, vurderes å være størst sannsynlighet for lekkasjevann, er det registrert motfall slik at vann ledes bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak

Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl kan bli stående på gulvet eller ledes til andre deler av rommet i stedet for til sluk. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner dersom vann blir liggende over tid.

Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle lekkasjer og vannansamlinger i området. Utbedring av motfall vil normalt kreve ombygging av gulvet og kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er registrert sluk i gulf og spor av membran under slukring.

Vurdering av avvik:

Tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Økende alder medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer over tid. Eventuell svikt i tettesjiktet kan føre til fuktpåvirkning og skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt, lekkasje eller andre avvik. Som følge av alder må det påregnes behov for rehabilitering eller utskifting av tettesjiktet på sikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere

skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres. Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt. Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er ikke opplyst funksjonssviikt ved bruk av varmekabler. Det er registrert Oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativt flatt med lokalt fall rundt sluk. Det er også registrert en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk Vurdering av avvik: Det er registrert hulrom/bomlyd under enkelte fliser i dusjonen, som indikerer mangelfull heft eller limdekning under flisene. Konsekvens/tiltak Hulrom under fliser kan over tid medføre at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Dersom det oppstår bevegelse eller skader i underlaget, kan dette også medføre økt risiko for påvirkning av underliggende tettesjikt, avhengig av konstruksjonens oppbygning. Det anbefales jevnlig kontroll for videre utvikling, herunder sprekker, løse fliser eller fugeskader. Ved utvikling bør forholdet undersøkes nærmere og aktuelle fliser utbedres av fagkyndig

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarng, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer. Det er sluk på gulv i dusjonen og under badekar. Det er registrert spor av membran i sluk, som er iført under klemring. Vurdering av avvik: Tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid Konsekvens/tiltak Økende alder medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekket tetthet over tid. Eventuell sviikt i tettesjiktet kan føre til fuktinntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre avvik. Som følge av alder må det påregnes behov for rehabilitering eller utskifting av tettesjiktet på sikt.

Utvendig > Taktekking

Taket er tekkt med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.) og takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert noe mosegroing på taktekkingen Konsekvens/tiltak Økende alder medfører gradvis redusert levetid og økt risiko for slitasje og sviikt i tekking og undertak. Mose kan holde på fukt og over tid bidra til økt belastning og nedbrytning av overflaten. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen. Mose bør fjernes skånsomt ved behov med egnet middel for taktekkingen. Som følge av alder må det påregnes behov for utskifting av taktekking og undertak på sikt.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier og toppbord i treverk. Vurdering av avvik: Det er registrert topp bord over vindskier som trenger vedlikehold og pipebeslag som har påbegynnende korrosjon og avflassing av overflatebehandlingen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Konsekvens/tiltak Mangelfullt vedlikehold av toppbord kan over tid føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av treverket. Korrosjon og avflassing på pipebeslag kan redusere beslagets levetid og på sikt øke risikoen for utettheter Toppbord over vindskier bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling og eventuelle skadde deler utbedres. Pipebeslaget bør rengjøres og overflatebehandles, og skiftes dersom korrosjonen utvikler seg eller tettheten blir svekket. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll. Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader. Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende



undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Vurdering av avvik:

Det er registrert bordkledning med vedlikeholdsbehov, samt stedvis liten avstand mellom kledning og terrassebord. Ved punktkontroll fra bakkenivå er det registrert påbegynnende råteskader i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

Liten avstand til terrassebord kan gi økt fuktbelastning på nedre del av kledningen og redusert uttørring. Råteskader kan utvikle seg videre og medføre behov for utskifting. Omfanget av eventuelle skjulte skader bak kledningen kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Skadde kledningsbord bør skiftes, og øvrig kledning bør vedlikeholdes. Ved utskifting anbefales det å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner for eventuell fuktpåvirkning eller skade før veggen lukkes. Det må påregnes at større skadeomfang kan avdekkes når kledningen åpnes. Påpeker at kledningsbordene er punktkontrollert for eventuelle råteskader, og eventuell større omfang av råteskader som er vanskelig å avdekke fra bakkenivå, kan forekomme

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er registrert enkelte vinduer som har avflaset overflatebehandling og sprekker i trevirke.

Konsekvens/tiltak

Svekket overflatebehandling og sprekker kan gi økt fuktbelastning på treverket og over tid føre til videre nedbrytning og redusert levetid.

Det anbefales vedlikehold med rengjøring, nødvendig utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Skadde deler bør skiftes dersom treverket har redusert fasthet eller videre skadeutvikling.

Vinduene i boligen har en alder hvor det må forventes økt vedlikehold og jevnlig kontroll i tiden fremover.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. • Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til

dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres. Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel og en høydeforskjell på mer enn 25 mm fra topp membran ved terskel til gulvnivå ved dusjkabinett. Badet har dusjkabinett, hvor avløpsvann fra kabinettet føres direkte til sluk i gulvet. Dette begrenser den normale vannbelastningen på gulvet utenfor dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel og en høydeforskjell på mer enn 25 mm fra topp membran ved terskel til gulvnivå ved dusjkabinett. Badet har dusjkabinett, hvor avløpsvann fra kabinettet føres direkte til sluk i gulvet. Dette begrenser den normale vannbelastningen på gulvet utenfor dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

Motfall medfører at eventuelt vannsøl eller lekkasjevann på gulvet utenfor dusjkabinettet ikke nødvendigvis ledes til sluk, og vann kan bli stående på gulvet. Risikoen ved normal bruk er redusert som følge av dusjkabinett med avløp direkte til sluk og oppbrett av membran ved dørterskel.

Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannansamling på gulvet og sørge for at sluk og avløp fra dusjkabinettet holdes åpne, rengjøres jevnlig og fungerer som forutsatt. Utbedring av motfall vil normalt kreve ombygging av gulvet og kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Sluk er plassert under fastmontert dusjkabinett, det er

mulighet for demontering av bunnlist på dusjkabinett, men det er vanskelig med rengjøring og kontroll av sluk i gulv, som følge av plassering av sluk.

Vurdering av avvik:

Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Sluket har begrenset tilgjengelighet som følge av plassering under dusjkabinett, og er derfor ikke tilfredsstillende inispisert. Utførelse av sluk, klemring og eventuell tilslutning av membran kan ikke vurderes sikkert uten demontering eller flytting av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

Økende alder på tettesjikt medfører redusert restlevetid og økt risiko for svekket tetthet og fuktskader over tid. Begrenset inspeksjonsmulighet av sluket medfører i tillegg usikkerhet knyttet til utførelse og membrantilslutning, og eventuelle avvik kan være vanskelig å avdekke ved ordinær kontroll.

Det anbefales jjevnlig rengjøring og kontroll av sluk i gulv i tillegg til sluk i dusjkabinett. Det anbefales også å lage tilkomst for jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i gulv. Som følge av alder må det påregnes behov for rehabilitering av tettesjiktet på sikt.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Mandag, 14. september 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje: Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3
Etasje: Stue/kjøkken, soverom, utedstue(byggemeldt som bod), bad
Utvendig bod/skur (ikke byggemeldt)

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

1. etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm

Utvendig bod/skur

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 14 kvm

Terrasse

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 32 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

UTVENDIG
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnerert trefiberplater (sutakplater m.m.) og takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier og toppbord i treverk.
Taket er et saltak med undertak av sutakplater. Det er kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Eier opplyser at terrasse over carport er nylig renoveret etter råteskader, hvor det er lagt nye bjelkelag, plater, fall og ny tekking. Det er ikke montert takrenne ved takfot på carport, hvor eier opplyser skal monteres før salg av bolig. Utvendig trapp utørt med trekonstruksjoner.

INNENDIG

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen. Gulvet er flislagt. Innvendig trapp er en malt tretrapp.

VÅTROM

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.





STUE

Opp trappen kommer du inn i en lys og romslig stue med åpen planløsning mot kjøkken og spise plass. Store vindusflater gir gode lysforhold og en luftig romfølelse.. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen.





Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad

Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjveggen/hjørne.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikket i rørskap. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), med mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken som var typiske utførelse på byggetidspunktet. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er i betongstein. Forstøtningsmurene er av betong. Opparbeidet tomt med ulike nivåer, hovedsakelig relativt flate partier i et skrånende terreng.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Elektrisitet, Ved, Varmepumpe



KØKKEN

Kjøkken og spise plass i en praktisk og sosial løsning. Kjøkkenet har god arbeidsplass og oppbevaring på begge sider, med moderne innredning og glatte fronter. Spise plass med god plass til et stort spisebord.







BAD UNDERETASJE

Lyst og flislagt bad med flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant, badekar og dusjhjørne.



BAD 1. ETASJE

Let bad med flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.





SOVEROM





VASKEROM

Vaskerommet har elektriske varmekabler og flislagt gulv, Det er opplegg for vaskemaskin og vask.



UTESTUE

Koselig uestue - Her kan man nyte gode måltider og hyggelig besøk.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
310,80 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.171.437,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.685.748,- for 2024

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

Kommunale avgifter
19.706,- for 2026

Eiendomsskatt
2.336,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 08.08.2006 på følgende vilkår: mindre planeringsarbeid. Det er uvisst om dette er utført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Bod er tatt i bruk som utstue. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Utebod/skur er ikke meldt inn til kommunen. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1122/6/1032:
24.05.2004 - Dokumentnr: 5501 - Rettigheter iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening m.v.

24.05.2004 - Dokumentnr: 5501 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Nesjane, endring av bebyggelsesplan, tomt 16, 17, 18, 23 og 33 med Id: 20020014 med ikrafttredelse 18.02.2003. . For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Kjerneinformasjon

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

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

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

Grunnboksdato
Torsdag, 3. september 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 850 000,00 (Prisantydning)

5 850 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
146 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

147 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
166 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring

))

5 997 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 016 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Olaf Løvold

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 125 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 5 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 23 400, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Sum vederlag kr. 129 725 Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341

Kjerneinformasjon

Totalt kostnadsoverslag kr. 131 066.

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
21.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD



GJESDAL kommune



gnr. 6, bnr. 1032

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 14.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 22592-1157

Referansenummer: RF5479

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering
Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 2 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 3 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 4 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarng. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen fremstår som i overordnet ok tilstand, men har flere forhold som må følges opp. De viktigste avvikene gjelder våtrommene, hvor tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid, dokumentasjon mangler, og det er registrert motfall på gulv enkelte steder. På bad i etasjen er sluk vanskelig tilgjengelig under dusjkabinett, og på bad i underetasjen er det registrert bom/hulrom under enkelte fliser. Det er ikke påvist unormale fuktverdier ved utførte punktmålinger.

Utvendig er det registrert vedlikeholdsbehov på kledning og vinduer, stedvis liten avstand mellom kledning og terrasse samt begynnende råteskader. Takteking og undertak har redusert restlevetid, med noe mosegroing og begynnende korrosjon på pipebeslag. Terrasse over carport er nylig rehabilitert etter tidligere råteskader. Det mangler snøfangere, og radonsperre er opplyst etablert uten dokumentasjon. Dagens rominndeling i underetasjen avviker fra godkjente tegninger, og utvendig bod/skur er ikke dokumentert som byggemeldt eller godkjent.

For øvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregneret trefiberplater (sutakplater m.m.) og takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vinds kier og toppbord i treverk. Taket er et saltak med undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.

Takkonstruksjonen er punktkontrollert fra tilgjengelige deler på kaldloft, særlig ved gjennomføringer i tak.

Takkonstruksjonen og kaldloftet fremstår uten registrerte tegn til fuktskader på befaringsdagen.

Det er ikke registrert egen ventilasjonsspalte i underkledningen ved takutstikk. Det er imidlertid mellomrom mellom kledningsbordene som går opp bak underkledningen i takutstikk, og på kaldloftet er det enkelte steder registrert lysåpninger ved takfot, som indikerer lufttilførsel til loftet. Den fullstendige utførelsen av luftingen i overgangen mellom yttervegg og takfot kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep i konstruksjonen.

Som følge av alder på takteking og undertak anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen på kaldloftet for eventuell fuktinntrenging. Lufting ved takfot bør holdes åpen og ikke blokkeres av isolasjon.

Det er registrert enkelte mindre mørke partikler/avsetninger på overflaten av isolasjonen på kaldloftet. Opprinnelsen til disse kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Det er ikke registrert sikre tegn som bekrefter aktivitet fra smågnagere på befaringsdagen og registrerte forhold på isolasjon er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll av loftet for eventuell videre utvikling eller nye spor. Det er ikke opplyst om tilfelle av smågnagere i boligen i løpet av eiers periode. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Dører fremstår i overordnet ok tilstand og har værslitasje som følge av alder og elde. Det må påberegnes økt vedlikehold og kontroll, som følge av alder/elde og anses som normalt. Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Eier opplyser at terrasse over carport er nylig renovert etter råteskader, hvor det er lagt nye bjelkelag, plater, fall og ny tekking. Det er ikke montert takrenne ved takfot på carport, hvor eier opplyser skal monteres før salg av bolig.

Eldre deler av terrasse er det registrert tiltaksplater mellom bjelkene. Tiltaksplater er erfaringsmessig ikke helt 100% tette, og

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 5 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

små drupp/ mindre fuktinntregning må forventes og anses normalt på slike plater. Utvendig trapp utørt med trekonstruksjoner. Jevnlig vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen. Gulvet er flislagt. Hulltaking er foretatt i vegg vendt mot terreng i gang/vaskerom i underetasje, uten å påvise unormale forhold. Målt verdi var 14.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje ved kjøleskap som var tilkoblet vann. Forholdet skal være utbedret, og det er ikke opplyst om nye lekkasjer etter dette.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på gulv ved kjøleskapet på befaringsdagen. Eventuelle tidligere fuktskader i skjulte eller bakenforliggende konstruksjoner kan ikke bekrefte eller avkrefte uten destruktive undersøkelser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som

kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vannrette sjikt. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel og en høydeforskjell på mer enn 25 mm fra topp membran ved terskel til gulvnivå ved dusjkabinett. Badet har dusjkabinett, hvor avløpsvann fra kabinettet føres direkte til sluk i gulvet. Dette begrenser den normale vannbelastningen på gulvet utenfor dusjkabinettet. Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarng, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Sluk er plassert under fastmontert dusjkabinett, det er mulighet for demontering av bunnlst på dusjkabinett, men det er vanskelig med rengjøring og kontroll av sluk i gulv, som følge av plassering av sluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 6 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Det er ukjent om overflatebehandlingen på vegger er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Dette gjelder særlig i området rundt vask, hvor det er utført noe delvis veggskjerming, men ikke rundt hele våtsonen til vask. Som følge av ukjent produkt og om overflatebehandlingen er godkjent til å stå vi våtsonen, anbefales det jevnlig kontroll, særlig på vegg rundt vask, for å avdekke eventuelle forhold på et tidlig stadium. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av varmekabler. Det er registrert oppbrett av tettesjikt på vegg og ved dørterskel. Gulvet er utført relativt flatt, og det er registrert motfall enkelte steder, blant annet ved vask, slik at vann ledes bort fra sluk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er registrert sluk i gulv og spor av membran under slukring. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling ikke er utført i skillevegg mot

våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt. Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er ikke opplyst funksjonssvikt ved bruk av varmekabler. Det er registrert Oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativt flatt med lokalt fall rundt sluk. Det er også registrert en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm.

Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er sluk på gulv i dusjonen og under badekar. Det er registrert spor av membran i sluk, som er iført under klemring. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, badekar og

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og kott under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). med mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken som var typiske utførelse på byggetidspunktet. Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av varmepumpe. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde pumpens funksjon og levetid, Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Eier opplyser at spotter og dimmer er skiftet ut etter varmgang i en spot.

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.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent. Drenering er fra byggeår og beslag over fuktsikting er registrert på hjørne rover bakkenivå bakside av bolig. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekning i underetasje. Grunnmuren er i betongstein.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Forstøtningsmurene er av betong. Opparbeidet tomt med ulike nivåer, hovedsakelig relativt flate partier i et skrånende terreng. På baksiden av boligen er deler av terrenget skjult under platting og skur/bod, og fallforhold mot grunnmur kan derfor ikke kontrolleres fullt ut visuelt.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte plantegninger for boligen. Dagens romløsning i underetasjen avviker fra de godkjente tegningene. Bod som er inntegnet på plantegningene, er ikke etablert som eget rom i dagens løsning. Videre er deler av opprinnelig stue omgjort til soverom, og det er etablert skillevegg mellom soverom og gang.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endret rominndeling og bruk er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens løsning er i samsvar med godkjent byggesak. Forholdet anbefales undersøkt nærmere mot kommunens byggesaksarkiv. Dersom endringene er søknadspliktige og ikke tidligere godkjent, kan det bli nødvendig å søke kommunen om etterfølgende godkjenning.

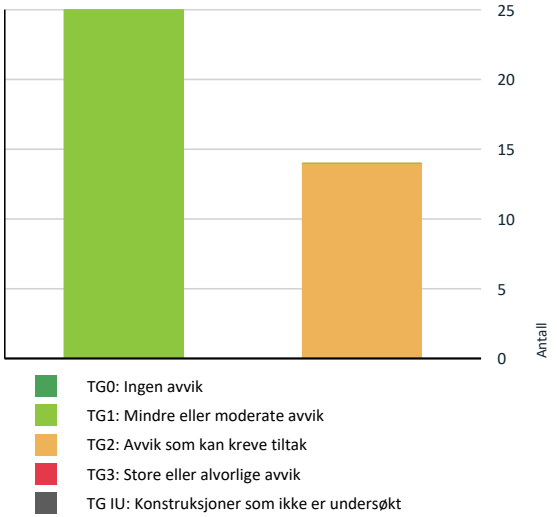
Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Takteking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 9 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 2006	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.	
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
Tilbygg / modernisering		
2011	Tilbygg	Utestue. Oppført av tidligere eier. Årstall er basert på byggesøknad.
	Tilbygg skur/utvendig bod	Årstall er ikke oppgitt, og er oppført under eiers periode ved hjelp av egeninnsats. Eier opplyser at tiltaket ikke er byggemeldt

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.) og takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert noe mosegroing på taktekingen

Konsekvens/tiltak

- Økende alder medfører gradvis redusert levetid og økt risiko for slitasje og svikt i tekking og undertak. Mose kan holde på fukt og over tid bidra til økt belastning og nedbrytning av overflaten.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekingen. Mose bør fjernes skånsomt ved behov med egnet middel for taktekingen. Som følge av alder må det påregnes behov for utskifting av taktekking og undertak på sikt.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 10 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert topp bord over vindskier som trenger vedlikehold og pipebeslag som har påbegynnende korrosjon og avflassing av overflatebehandlingen.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt vedlikehold av toppbord kan over tid føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av treverket. Korrosjon og avflassing på pipebeslag kan redusere beslagets levetid og på sikt øke risikoen for uttetheter

Toppbord over vindskier bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling og eventuelle skadde deler utbedres. Pipebeslaget bør rengjøres og overflatebehandles, og skiftes dersom korrosjonen utvikler seg eller tettheten blir svekket.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.

Takkonstruksjonen er punktkontrollert fra tilgjengelige deler på kaldloft, særlig ved gjennomføringer i tak.

Takkonstruksjonen og kaldloftet fremstår uten registrerte tegn til fuktskader på befaringsdagen.

Det er ikke registrert egen ventilasjonsspalte i underkledningen ved takutstikk. Det er imidlertid mellomrom mellom kledningsbordene som går opp bak underkledningen i takutstikk, og på kaldloftet er det enkelte steder registrert lysåpninger ved takfot, som indikerer lufttilførsel til loftet. Den fullstendige utførelsen av luftingen i overgangen mellom yttervegg og takfot kan ikke kontrolleres visuelt uten inngrep i konstruksjonen.

Som følge av alder på takteking og undertak anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen på kaldloftet for eventuell fuktinntrenging. Lufting ved takfot bør holdes åpen og ikke blokkeres av isolasjon.

Det er registrert enkelte mindre mørke partikler/avsetninger på overflaten av isolasjonen på kaldloftet. Opprinnelsen til disse kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Det er ikke registrert sikre tegn som bekrefter aktivitet fra smågnagere på befaringsdagen og registrerte forhold på isolasjon er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll av loftet for eventuell videre utvikling eller nye spor. Det er ikke opplyst om tilfelle av smågnagere i boligen i løpet av eiers periode.

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bordkledning med vedlikeholdsbehov, samt stedvis liten avstand mellom kledning og terrassebord. Ved punktkontroll fra bakkenivå er det registrert påbegynnende råteskader i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Liten avstand til terrassebord kan gi økt fuktbelastning på nedre del av kledningen og redusert uttørking. Over tid kan forholdet utvikle seg fukt- og råtesakder. Registrerte råteskader kan utvikle seg videre og medføre økt behov for utskifting. Omfanget av eventuelle skjulte skader bak kledningen kan ikke fastslås ved visuell kontroll.

Det anbefales å kappe eller tilpasse kledningen slik at det oppnås tilfredsstillende avstand og redusert fuktbelastning. Tiltaket bør utføres fagmessig, slik at høyden på nedre kledningskant tilpasses korrekt og det ikke fjernes mer kledning enn nødvendig. Det må samtidig ivaretas at bakenforliggende konstruksjoner fortsatt har tilfredsstillende beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning.

Ved en slik løsning anbefales det også jevnlig kontroll og vedlikehold av nedre del av kledningen, gjerne hyppigere enn øvrig utvendig kledning, da dette området er mer utsatt for sprut og fuktpåvirkning.

Råteskadet kledningsbord bør skiftes, og øvrig kledning bør vedlikeholdes. Ved utskifting anbefales det å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner for eventuell fuktpåvirkning eller skade før veggen lukkes. Det må påregnes at større skadeomfang kan avdekkes når kledningen åpnes.

Påpeker at kledningsbordene er punktkontrollert for eventuelle råteskader, og eventuell større omfang av råteskader som er vanskelig å avdekke fra bakkenivå, kan forekomme.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 13 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte vinduer som har avflasket overflatebehandling og sprekker i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Svekket overflatebehandling og sprekker kan gi økt fuktbelastning på treverket og over tid føre til videre nedbrytning og redusert levetid.

Det anbefales vedlikehold med rengjøring, nødvendig utbedring av sprekker og ny overflatebehandling. Skadde deler bør skiftes dersom treverket har redusert fasthet eller videre skadeutvikling.

Vinduene i boligen har en alder hvor det må forventes økt vedlikehold og jevnlig kontroll i tiden fremover.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 14 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Dører fremstår i overordnet ok tilstand og har værslitasje som følge av alder og elde. Det må påberegnes økt vedlikehold og kontroll, som følge av alder/elde og anses som normalt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Eier opplyser at terrasse over carport er nylig renovert etter råteskader, hvor det er lagt nye bjelkelag, plater, fall og ny tekking. Det er ikke montert takrenne ved takfot på carport, hvor eier opplyser skal monteres før salg av bolig.

Eldre deler av terrasse er det registrert tiltaksplater. Tiltaksplater er erfaringsmessig ikke helt 100% tette, og små drupp/ mindre fuktinntregning må forventes og anses normalt på slike plater.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp utørt med trekonstruksjoner. Jevnlig vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt

INNVEDIG

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 15 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Hulltaking er foretatt i vegg vendt mot terreng i gang/vaskerom i underetasje, uten å påvise unormale forhold. Målt verdi var 14.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal brukslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje ved kjøleskap som var tilkoblet vann. Forholdet skal være utbedret, og det er ikke opplyst om nye lekkasjer etter dette.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på gulv ved kjøleskapet på befaringsdagen. Eventuelle tidligere fuktskader i skjulte eller bakenforliggende konstruksjoner kan ikke bekrefte eller avkreftes uten destruktive undersøkelser.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 16 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vannrette sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannrett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel og en høydeforskjell på mer enn 25 mm fra topp membran ved terskel til gulvnivå ved dusjkabinett. Badet har dusjkabinett, hvor avløpsvann fra kabinettet føres direkte til sluk i gulvet. Dette begrenser den normale vannbelastningen på gulvet utenfor dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel og en høydeforskjell på mer enn 25 mm fra topp membran ved terskel til gulvnivå ved dusjkabinett. Badet har dusjkabinett, hvor avløpsvann fra kabinettet føres direkte til sluk i gulvet. Dette begrenser den normale vannbelastningen på gulvet utenfor dusjkabinettet.

Eier opplyser i egenerklæringskjema at det er sprekk i veggflis bak kommode på badet. Eier opplyser videre at sprekken har vært til stede gjennom hele eierperioden, uten registrert utvikling. Ved utført vanntest er det i tillegg registrert fallforhold som medfører at vann ledes mot gulvarealet under kommoden.

Konsekvens/tiltak

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

- Motfall medfører at eventuelt vannsøl eller lekkasjevann på gulvet utenfor dusjkabinettet ikke nødvendigvis ledes til sluk, og vann kan bli stående på gulvet. Risikoen ved normal bruk er redusert som følge av dusjkabinett med avløp direkte til sluk og oppbrett av membran ved dørterskel.

Sprekken i veggflisen kan være et tegn på lokal bevegelse eller skade i overflaten. Registrert motfall på gulvet medfører at eventuelt vann kan bli stående eller ledes mot området under kommoden. Dette kan gi økt fuktbelastning i området dersom vann blir liggende over tid. At sprekken etter eiers opplysninger ikke har utviklet seg, taler for at forholdet kan være stabilt, men underliggende årsak kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannansamling på gulvet og sørge for at sluk og avløp fra dusjkabinettet holdes åpne, rengjøres jevnlig og fungerer som forutsatt. Utbedring av motfall vil normalt kreve ombygging av gulvet og kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.

Det anbefales å kontrollere og utbedre den sprukne flisen samt følge med på eventuell videre utvikling. Forholdet bør sees i sammenheng med registrert motfall på gulvet. Ved tegn til økt sprekkdannelse, løse fliser eller fuktpåvirkning bør området undersøkes nærmere.



vann på gulv utenfor dusjsonen/usjkabinett ledes bort fra sluk

ETASJE > BAD

1 TG 2 Vannrett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Påpeker at tettesjiktet ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Sluk er plassert under fastmontert dusjkabinett, det er mulighet for demontering av bunnlist på dusjkabinett, men det er vanskelig med rengjøring og kontroll av sluk i gulv, som følge av plassering av sluk.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Sluket har begrenset tilgjengelighet som følge av plassering under dusjkabinett, og er derfor ikke tilfredsstillende inspisert. Utførelse av sluk, klemring og eventuell tilslutning av membran kan ikke vurderes sikkert uten demontering eller flytting av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Økende alder på tettesjikt medfører redusert restlevetid og økt risiko for svekket tetthet og fuktskader over tid. Begrenset inspeksjonsmulighet av sluket medfører i tillegg usikkerhet knyttet til utførelse og membrantilslutning, og eventuelle avvik kan være vanskelig å avdekke ved ordinær kontroll.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluk i gulv i tillegg til sluk i dusjkabinett. Det anbefales også å lage tilkomst for jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i gulv. Som følge av alder må det påregnes behov for rehabilitering av tettesjiktet på sikt.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 18 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

UNDERETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 19 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Det er ukjent om overflatebehandlingen på vegger er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Dette gjelder særlig i området rundt vask, hvor det er utført noe delvis veggskjerming, men ikke rundt hele våtsonen til vask. Som følge av ukjent produkt og om overflatebehandlingen er godkjent til å stå vi våtsonen, anbefales det jevnlig kontroll, særlig på vegg rundt vask, for å avdekke eventuelle forhold på et tidlig stadium.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av varmekabler. Det er registrert oppbrett av tettesjikt på vegg og ved dørterskel. Gulvet er utført relativt flatt, og det er registrert motfall enkelte steder, blant annet ved vask, slik at vann ledes bort fra sluk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Ved utført vanntest i området hvor det, ut fra dagens innredning og bruk, vurderes å være størst sannsynlighet for lekkasjevann, er det registrert motfall slik at vann ledes bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann eller vannsøl kan bli stående på gulvet eller ledes til andre deler av rommet i stedet for til sluk. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner dersom vann blir liggende over tid.

Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle lekkasjer og vannansamlinger i området. Utbedring av motfall vil normalt kreve ombygging av gulvet og kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.



UNDERETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er registrert sluk i gulv og spor av membran under slukring.

Vurdering av avvik:

- tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 20 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD Gnr 6 - Bnr 1032 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
Økende alder medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer over tid. Eventuell svikt i tettesjiktet kan føre til fuktpåvirkning og skader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt, lekkasje eller andre avvik. Som følge av alder må det påregnes behov for rehabilitering eller utskifting av tettesjiktet på sikt.		
 		
UNDERETASJE > VASKEROM		
TG 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.		
UNDERETASJE > VASKEROM		
TG 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Våtrommet har avtrekksventilasjon.		
UNDERETASJE > VASKEROM		
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9. Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser. Påpeker at hulltaking og fuktmåling ikke er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.		
		
UNDERETASJE > BAD		
Oppdragsnr.: 22592-1157	Befaringsdato: 14.09.2026	Side: 21 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD Gnr 6 - Bnr 1032 1122 GJESDAL	MELING BYGG AS Øydneveien 4 4580 LYNGDAL	
Tilstandsrapport		
Generell		
Beskrivelse Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødigg. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom. Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.		
UNDERETASJE > BAD		
TG 2 Dokumentasjon for våtrom		
Beskrivelse NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres. Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt. Vurdering av avvik: - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak - Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.		
UNDERETASJE > BAD		
TG 1 Overflater, vegger og himling		
Beskrivelse Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.		
UNDERETASJE > BAD		
TG 2 Overflater gulv		
Beskrivelse Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er ikke opplyst funksjonssvikt ved bruk av varmekabler. Det er registrert Oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativt flatt med lokalt fall rundt sluk. Det er også registrert en høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist som er høyere enn 25 mm. Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk Vurdering av avvik: Det er registrert hulrom/bomlyd under enkelte fliser i dusjsonen, som indikerer mangelfull heft eller limdekning under flisene. Konsekvens/tiltak		
Oppdragsnr.: 22592-1157	Befaringsdato: 14.09.2026	Side: 22 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

• Hulrom under fliser kan over tid medføre at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Dersom det oppstår bevegelse eller skader i underlaget, kan dette også medføre økt risiko for påvirkning av underliggende tettesjikt, avhengig av konstruksjonens oppbygning.

Det anbefales jevnlig kontroll for videre utvikling, herunder sprekker, løse fliser eller fugeskader. Ved utvikling bør forholdet undersøkes nærmere og aktuelle fliser utbedres av fagkyndig.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er sluk på gulv i dusjonen og under badekar. Det er registrert spor av membran i sluk, som er iført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Økende alder medfører redusert forventet restlevetid og økt risiko for svekket tetthet over tid. Eventuell svikt i tettesjiktet kan føre til fuktnntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre avvik. Som følge av alder må det påregnes behov for rehabilitering eller utskifting av tettesjiktet på sikt.

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk i dusjonen



Sluk under badekar



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og kott under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 6 vektprosent.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TO 1

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TO 1

Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 25 av 32

66

RINNAVEIEN 12A

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). med mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

TO 1

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av varmepumpe. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter for å opprettholde pumpens funksjon og levetid,

TO 2

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Eier opplyser at spotter og dimmer er skiftet ut etter varmgang i en spot.

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.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TO 1

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 26 av 32

67

PROAKTIV.NO

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår og beslag over fuktsikting er registrert på hjørne rover bakkenivå bakside av bolig. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekning i underetasje.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

1 TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med ulike nivåer, hovedsakelig relativt flate partier i et skrånende terreng. På baksiden av boligen er deler av terrenget skjult under platting og skur/bod, og fallforhold mot grunnmur kan derfor ikke kontrolleres fullt ut visuelt.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 27 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

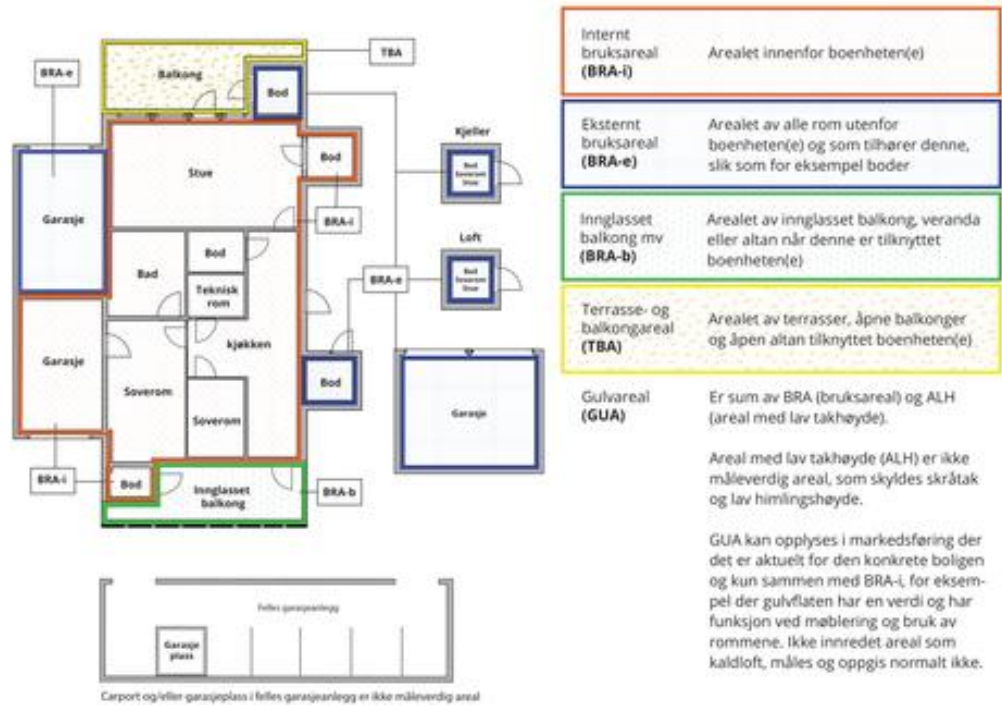
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningssloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 28 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96	14		110	32
Underetasje	78			78	
SUM	174	14			32
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, utestue, bad	Utvendig bod/skur	
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig og utestue
BRA-e: innvendig areal skur.
TBA: areal terrasseplattinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte plantegninger for boligen. Dagens romløsning i underetasjen avviker fra de godkjente tegningene. Bod som er inntegnet på plantegningene, er ikke etablert som eget rom i dagens løsning. Videre er deler av opprinnelig stue omgjort til soverom, og det er etablert skillevegg mellom soverom og gang.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endret rominndeling og bruk er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens løsning er i samsvar med godkjent byggesak. Forholdet anbefales undersøkt nærmere mot kommunens byggesaksarkiv. Dersom endringene er søknadspliktige og ikke tidligere godkjent, kan det bli nødvendig å søke kommunen om etterfølgende godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at oppføring av utvendig bod/skur er ikke byggemeldt til kommunen. Det er heller ikke avklart om tiltaket var søknadspliktig på oppføringstidspunktet, eller om det kunne omfattes av unntak fra søknadsplikt.

Forholdet anbefales avklart mot kommunens byggesaksarkiv og gjeldende bestemmelser for tiltaket. Eventuelle krav til tiltak, samt utfallet av en eventuell søknad om godkjenning, kan ikke avklares på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 29 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Andreas Meling	Takstingenør
	Olaf Løvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	6	1032		0	310.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rinnaveien 12 A

Hjemmelshaver

Løvold Olaf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har ulike nivåer, hvor hvert nivå er relativt flatt med belegningstein og terrasseplattinger.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre Merknader

Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag. Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Oppdragsnr.: 22592-1157

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 30 av 32

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rinnaveien 12 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 6 - Bnr 1032
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Rinnaveien 12A, 4330 ÅLGÅRD

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rinnaveien 12A

Rinnaveien 12A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

8 år ca

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Løvold, Olaf

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil fall på badet oppe

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet utvendig vindus list

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmgang i spotter i første etasje

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet spotter og omformer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Haga elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i flis på badet oppe

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vært råte på carporten. Men den har blitt byttet ny

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vedbod/ bod er ikke byggemeldt



24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

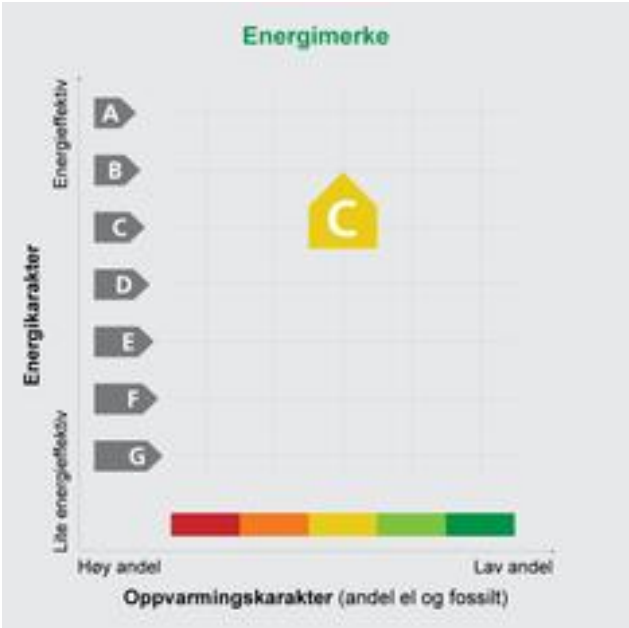
Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 73177188



Adresse	Rinnaveien 12 A
Postnr	4330
Sted	ÅLGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	1032
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24111105
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2015-595856
Dato	11.09.2015



Eier	Mette A Bergersen
Innmeldt av	Mette A Bergersen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Rinnaveien 12 A	Gnr: 6
Postnr/Sted: 4330 ÅLGÅRD	Bnr: 1032
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 11.09.2015 09:13:32	Bygnnr: 24111105
Energimerkenummer: A2015-595856	
Ansvarlig for energiattesten: Mette A Bergersen	
Energimerking er utført av: Mette A Bergersen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Tips 5: **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Tips 6: **Vask med fulle maskiner**

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

Tips 7: **Slå el.apparater helt av**

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

Tips 8: **Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Tips 10: **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 peisen ikke er i bruk.



GJESDAL KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

1/1

Fakta Bygg AS

Kong Karls gt. 71
4010 STAVANGER

Saksnr. 2004/001322	Arkiv Gnr/Bnr 6/1032	Dato 09.08.2006
Deres dato 08.08.2006	Deres ref.	Vår saksbehandler Synnøve Okstad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendom/byggested:	Gnr. 6 bnr. 1032, Rinnaveien 12 A, Ålgård
Tiltakshaver:	Fakta Bygg as
Ansvarlig søker:	Fakta Bygg as
Bygningens art:	Bolig
Konstruksjon:	Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 08.08.06, samt mottatte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles midlertidig brukstillatelse for bolig på gnr. 6, bnr. 1032, Rinnaveien 12 A, Ålgård.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Mindre planeringsarbeid

Kommunen skal utstede ferdigattest når ovennevnte arbeider er ferdig utført.

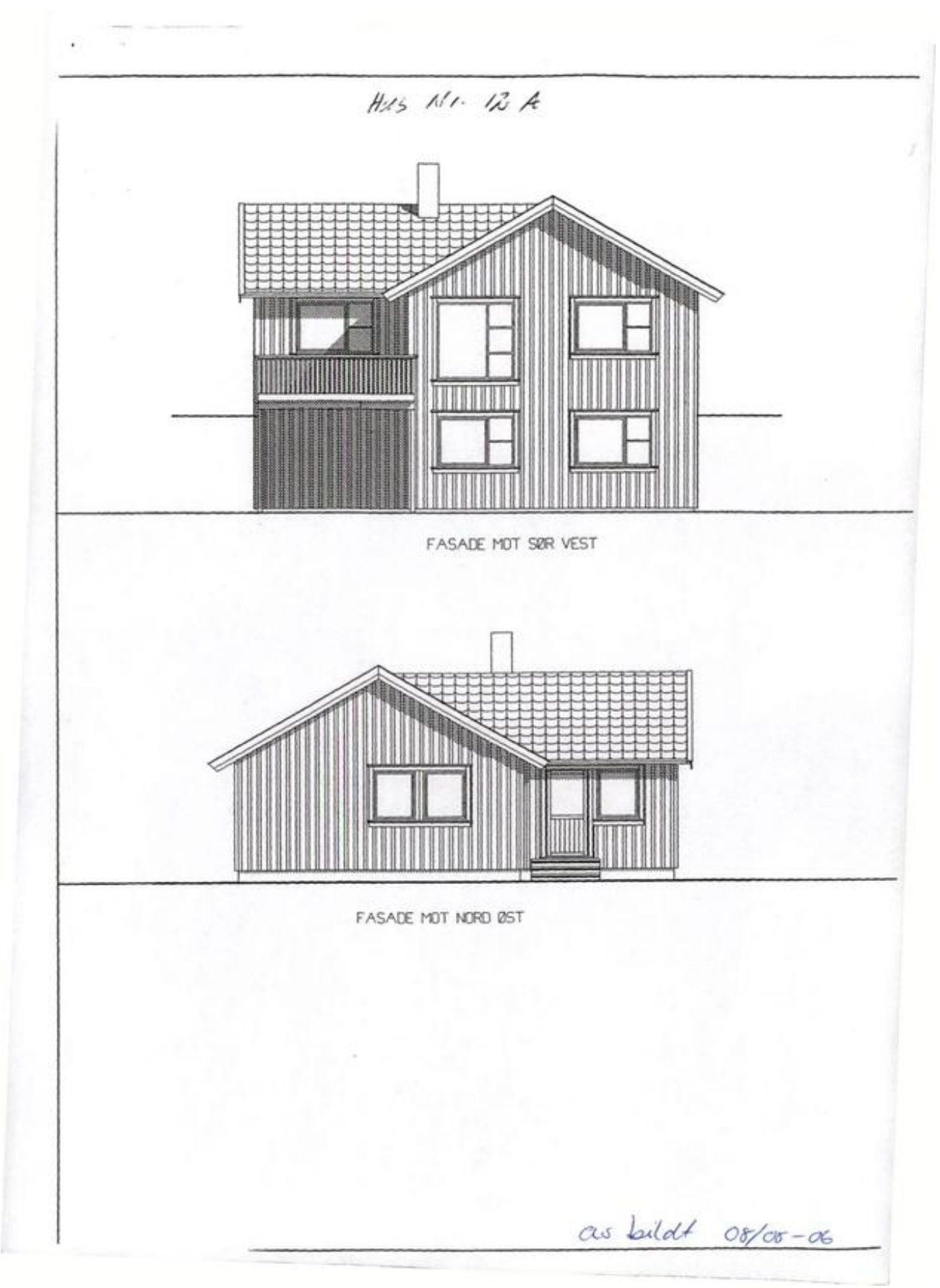
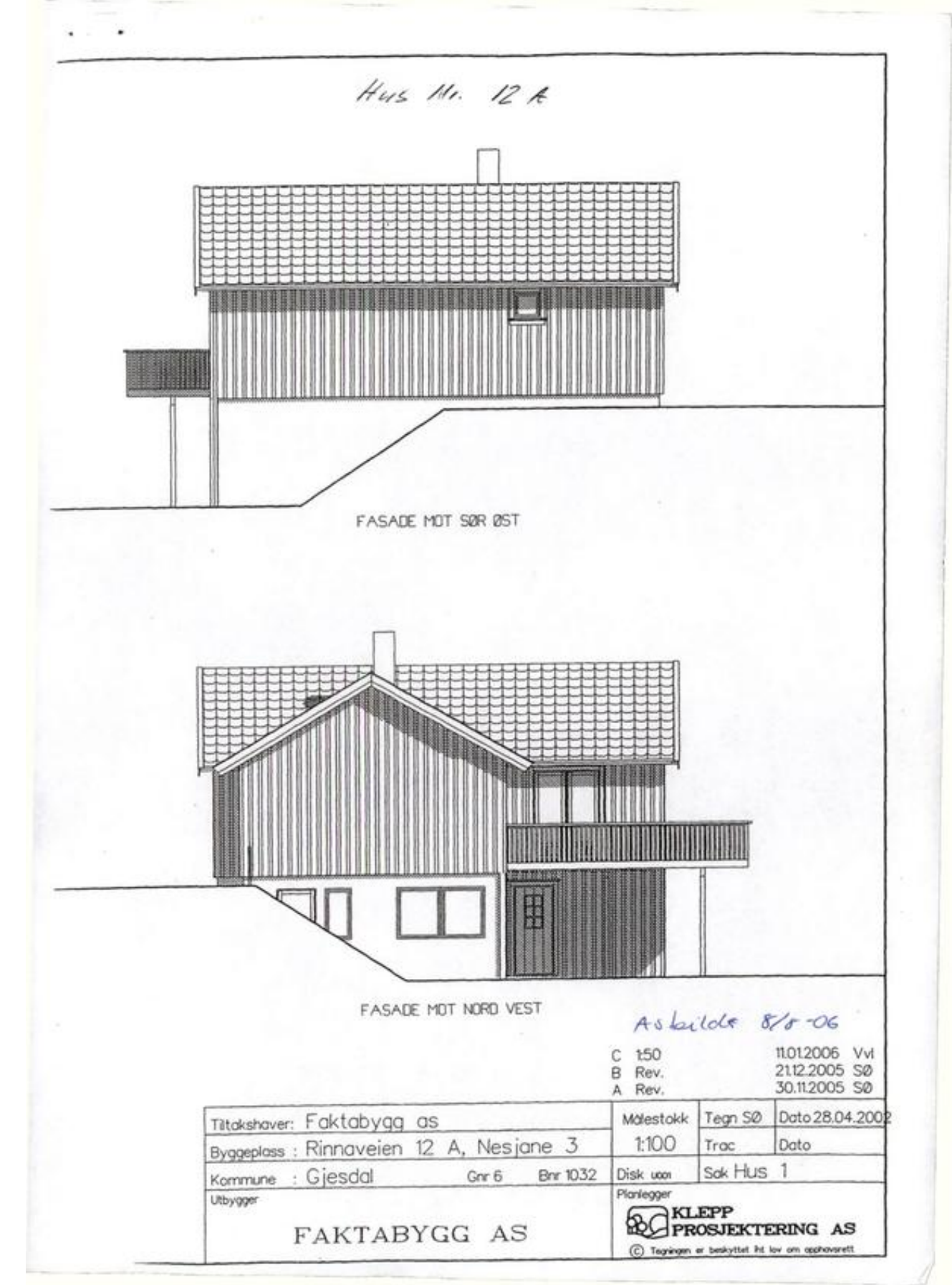
Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema innsendes til Brannvesenet Sør-Rogaland.

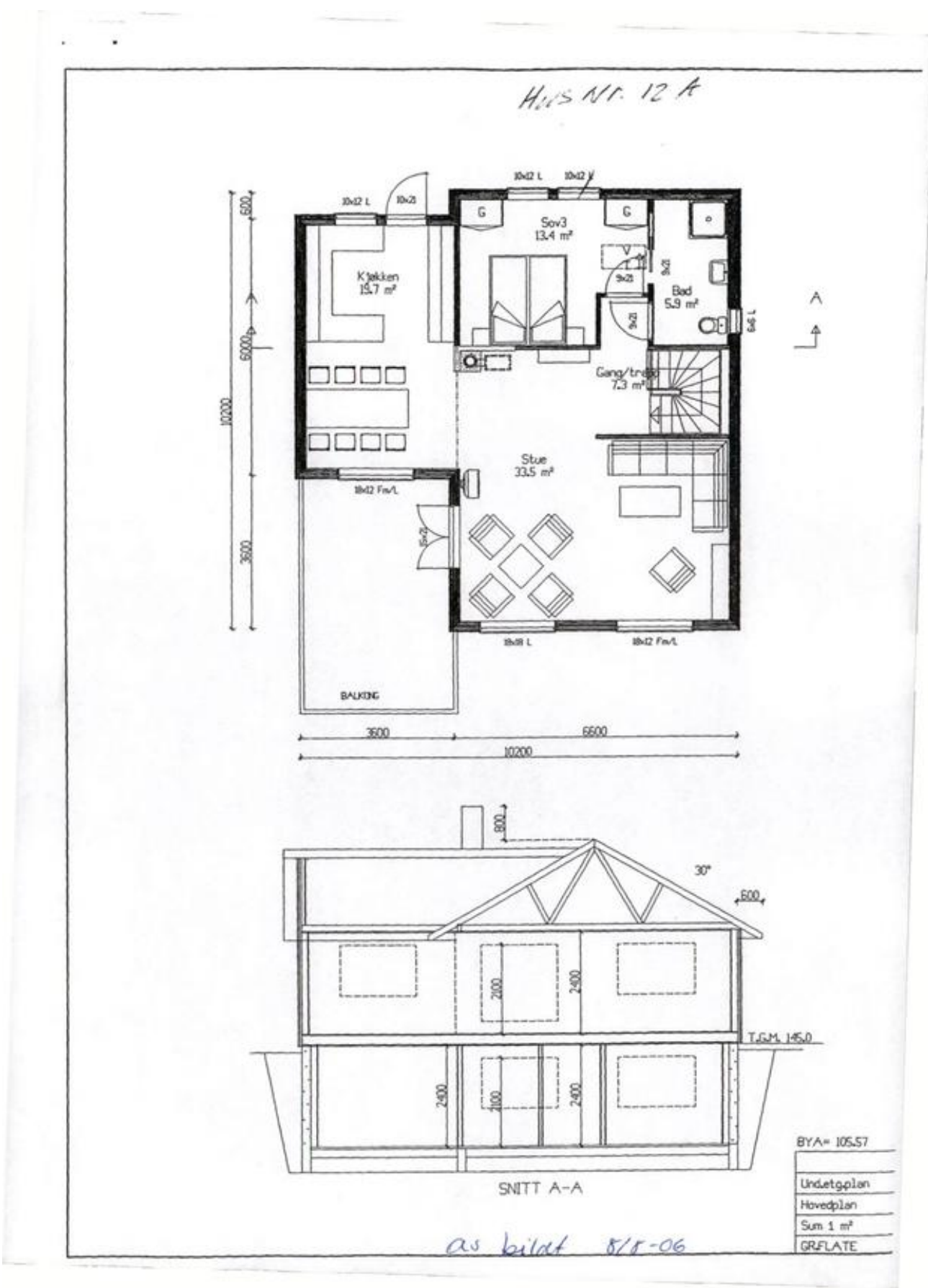
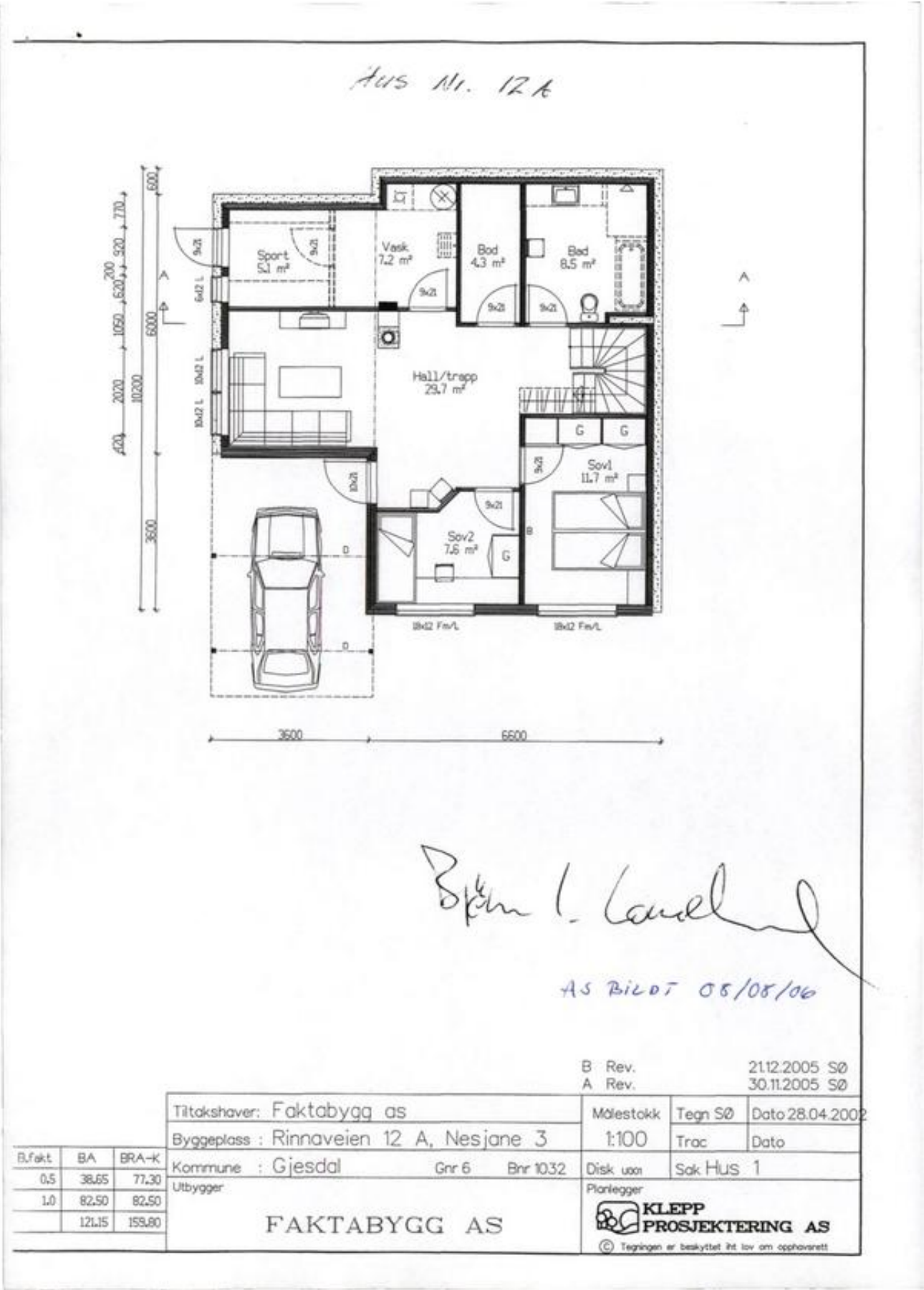
Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

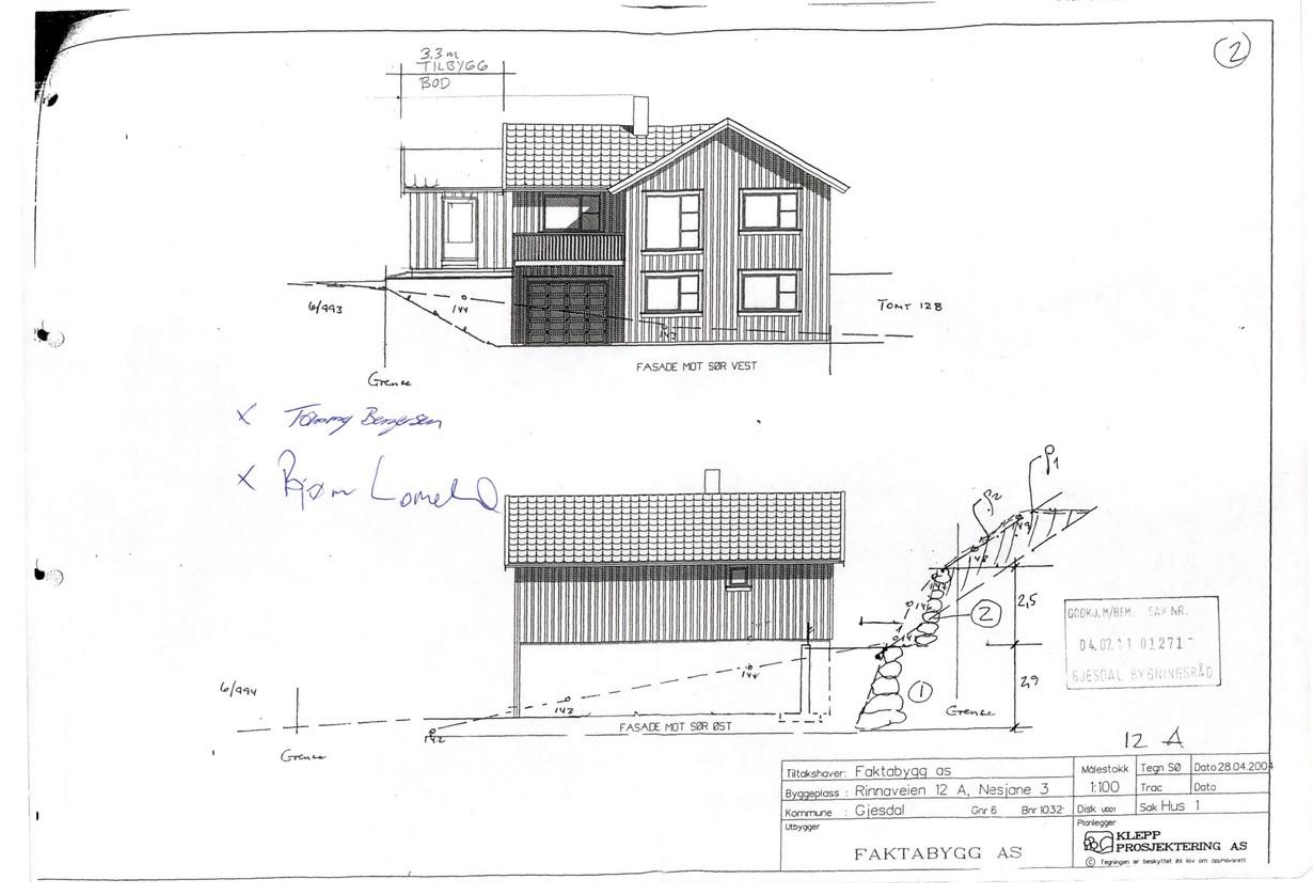
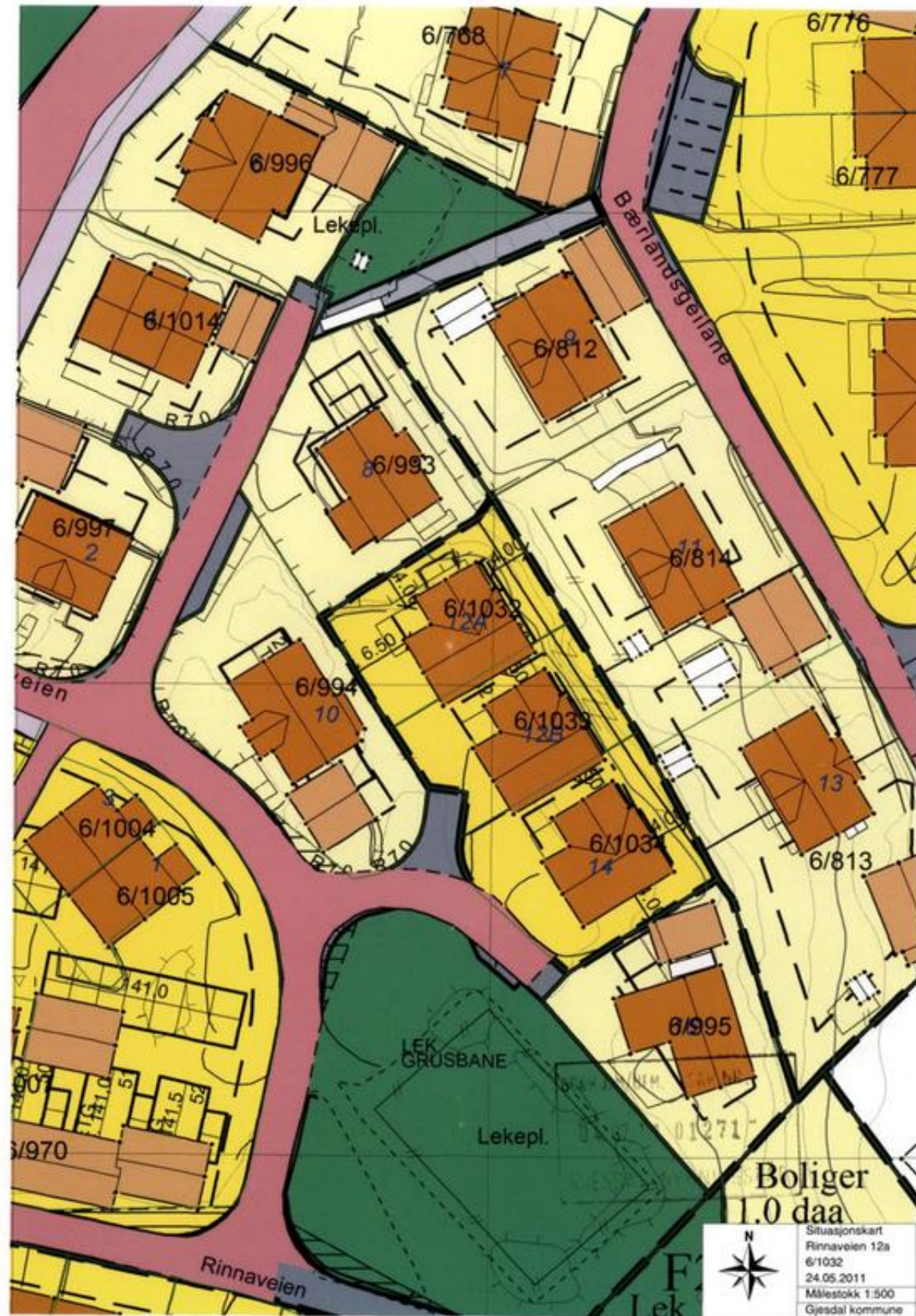
Synnøve Okstad
Synnøve Okstad
Avd.ing.

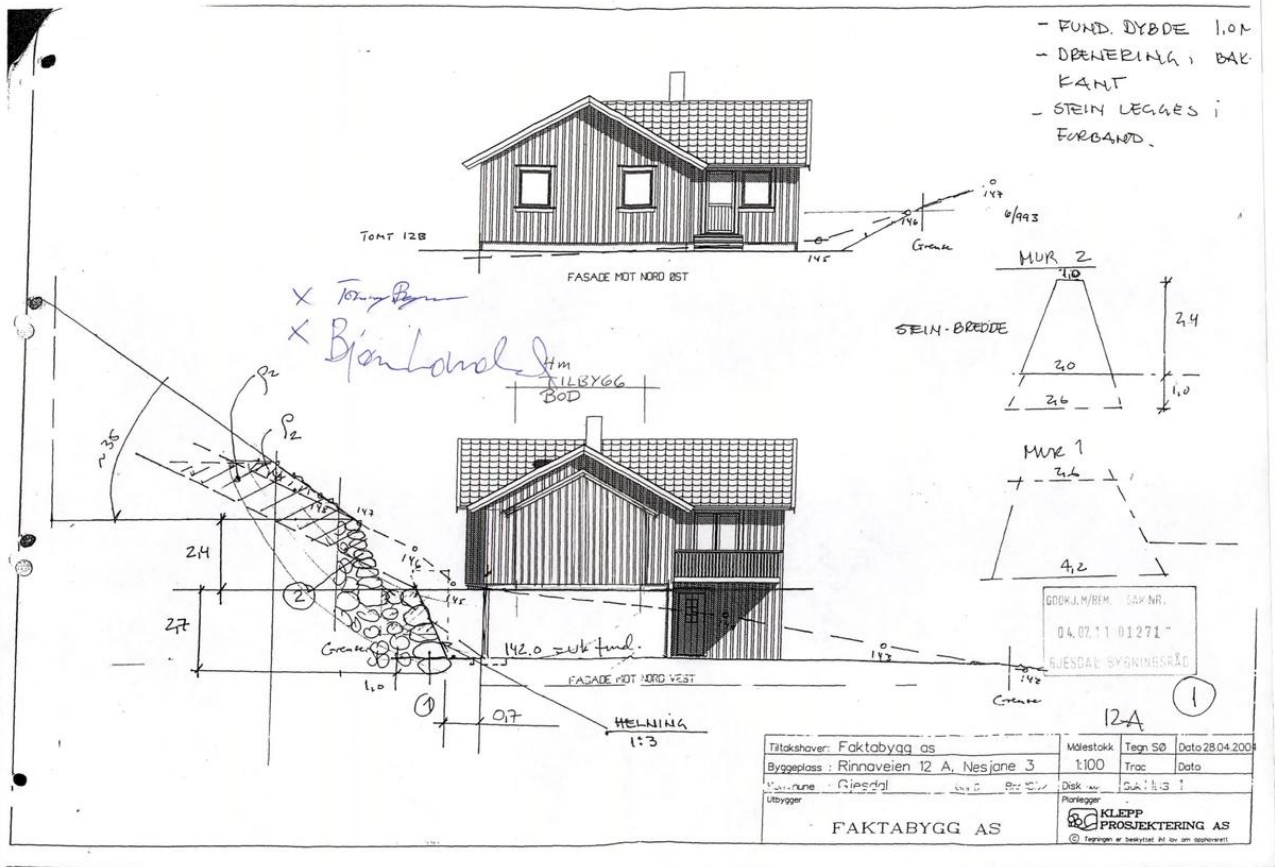
Kopi: Brannvesenet Sør-Rogaland, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Postadresse Gjesdal Kommune Rettedalen 1 4330 Ålgård Besøksadresse Storhuset	E-postadresse postmottak@gjesdal.kommune.no Telefon 51611100 Telefaks 51618956	Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning Rettedalen 1, 4330 Ålgård Telefon 5161 1100 Telefaks 5161 8956 Besøksadresse Storhuset	Bankkonto 6350 05 38750 Foretaksregisteret 964978573
---	---	--	---









Attestert kopi av dok.nr. 2004/5501/43
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 10:20

Side 1 av 3

Returneres til
Vikevåg Bolig A/S

TINGLYST
24 MAI 2004
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR.: 5501/04

Skjøte ¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
Kommunenr	Kommunenavn	1122	Gjesdal	6	1032	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Bruk av grunn
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	190.000,00	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Eksproprisasjon
☐ 4 Tvangsauksjon	☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	

4. Overdras fra		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
957 145 655	Vikevåg Bolig A/S	1/1

5. Til			
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
986 576 398	Fakta Bolig A/S	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	



Doknr. 5501 Tinglyst. 24.05.2004 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtale		
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses		
Eier plikter å delta i felles ansvar for drift og vedlikehold av felles vei og har bruksrett til vei som går over eiendom Gnr. 6 Bnr. 1033. Plikter også å delta i velforening, herunder delta i solidarisk drifts- og vedlikeholdsansvar for felles private gangveier, sideparkeringsplasser og interne ball- og lekeplasser.		

Dato	Kjøpers underskrift	Usteders underskrift
17.05.04		

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2004/5501/43
Attestingstidspunkt 2026-09-04 10:20

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2004/5501/43
Attestingstidspunkt 2026-09-04 10:20

Side 3 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted _____ Dato _____

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) par(er)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg. partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato _____

Forus _____

Utsteders underskrift 6) _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Einar Vevatne
Thor Olaf Askjer

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/reg. partners underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Unni Oftedal

Adresse _____
Bygdaveien 141, 4333 Oltedal

2. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bente Finnesand

Adresse _____
4156 Mosterøy

Bortfester underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato _____ Kjøpers underskrift _____ Utsteders underskrift _____

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg. partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato _____

Hjemmelshavers underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Einar Vevatne/Thor Olaf Askjer
Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer)
957 145 655

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/reg. partners underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Unni Oftedal

Adresse _____
Bygdaveien 141, 4333 Oltedal

2. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bente Finnesand

Adresse _____
4156 Mosterøy

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato _____ Kjøpers underskrift _____ Utsteders underskrift _____



Tegnforklaring

Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/groft

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

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/1032

Adresse: Rinnaveien 12A

Utskriftsdato: 03.09.2026

Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

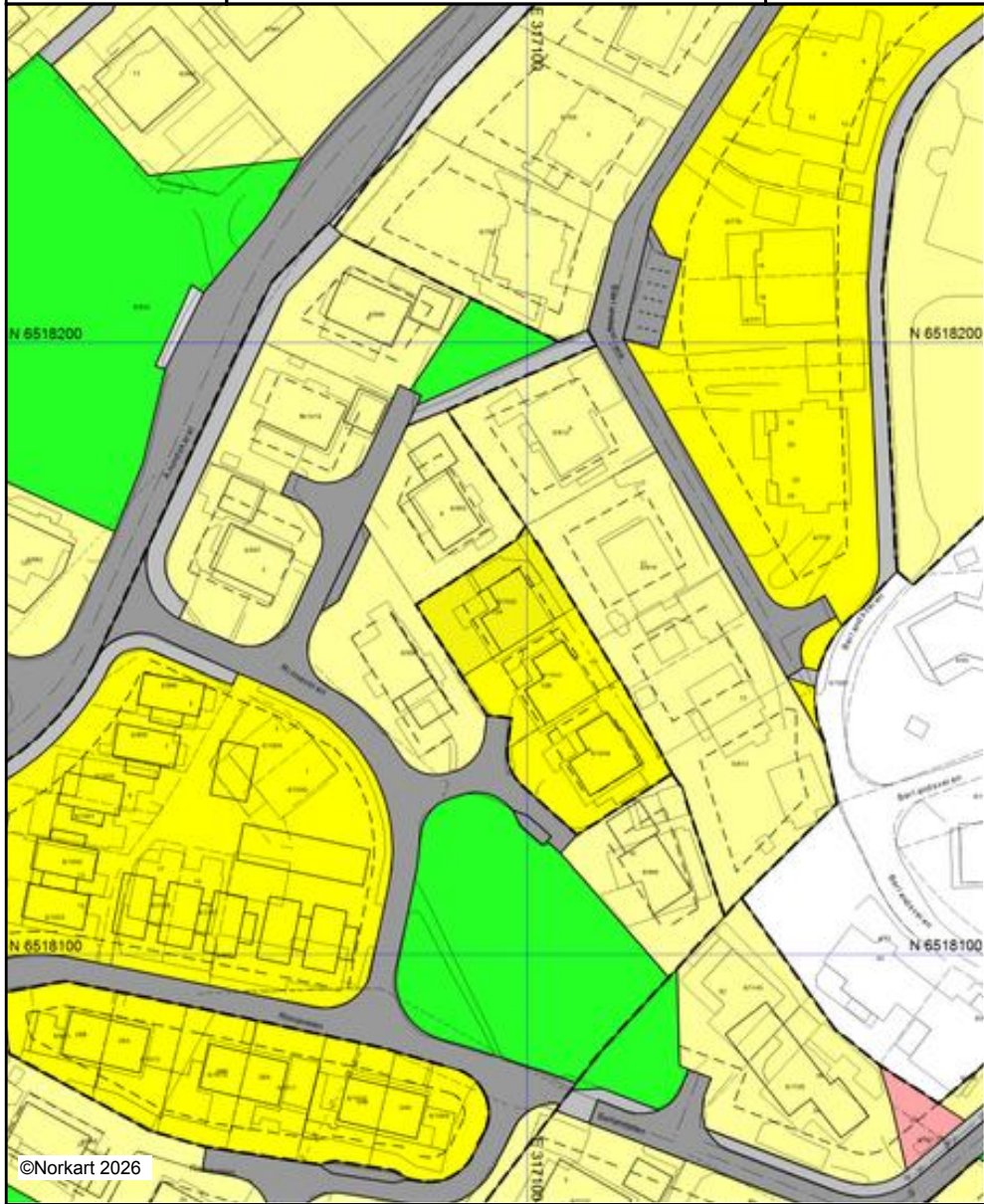
98

RINNAVEIEN 12A

PROAKTIV.NO

99

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - eksisterende
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Frilandsområde - eksisterende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterende
	Adkomstveg - eksisterende
	Gangveg - eksisterende
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Autoværn på bro
	Autoværn
	Vegdekkemark
	Vegbom
<i>Bygninger</i>	
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inn til bygg, kant
	Veranda
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomssteig
	Abc Gårds- og bruksnummer
<i>Adresser</i>	
	Abc Adressepunkttekst
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Abc Navn på samferdsel

	Reguleringsplankart		 UTM-32
	Eiendom: 6/1032 Adresse: Rinnaveien 12A Utskriftsdato: 03.09.2026 Målestokk: 1:1000		
Gjesdal kommune			
			
©Norkart 2026			
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.			

Tegnforklaring

VEG

-  Annet vegareal
-  Autovei på bro
-  Vegdekkelagt
-  Vegbom

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles anlegg
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt

Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Abc Adresspunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

-  Abc Navn på samferdsel



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 04.09.2026

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	1032	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Rinnaveien 12A, 4330 ÅLGARD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	☐
Privat vei	☒

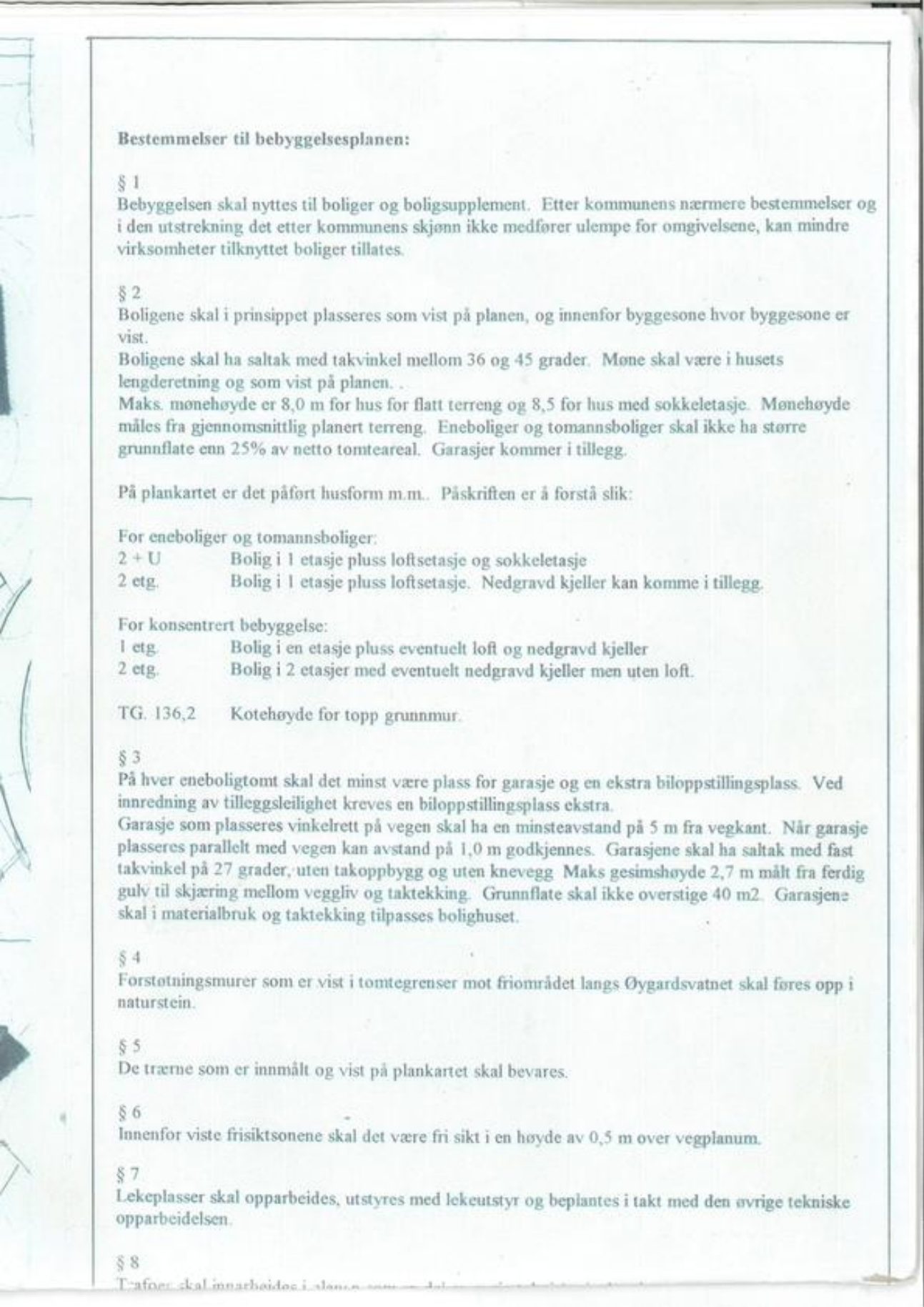
Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	☒
Offentlig avløp	☒

Privat vann	☐
Privat avløp	☐

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

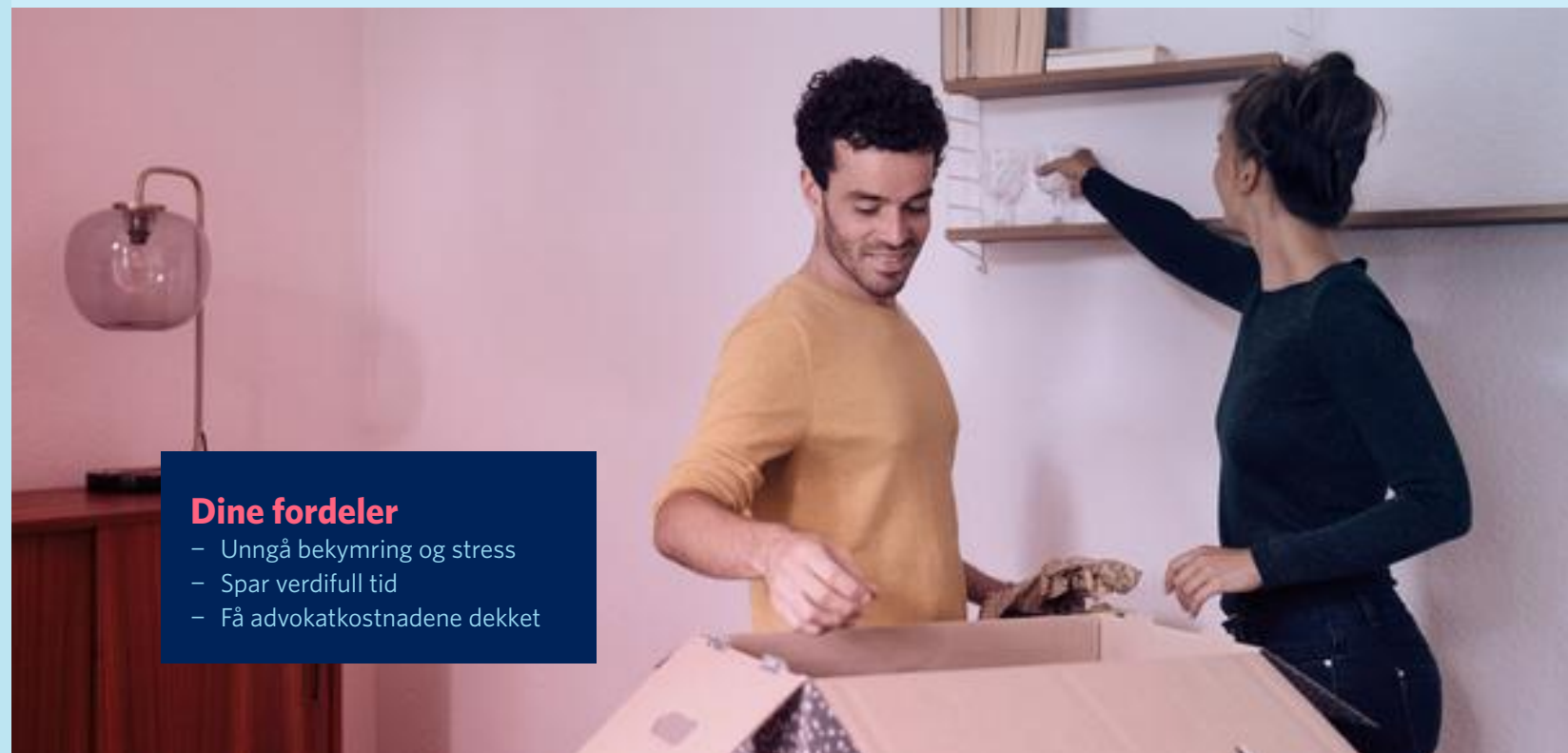
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

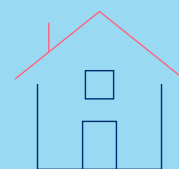
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rinnaveien 12A, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 6, bnr. 1032, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260152
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no