

PROAKTIV

Lys og
innholdsrik
leilighet

Skjernet uteplass | Sentral
plassering | Lave mnd utgifter

MØLLESVINGEN 1A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



ÅLGÅRD SENTRUM

Lys og innholdsrik 3-roms leilighet med skjermet uteplass og sentral plassering | Gårdsrom skal asfalteres | Lave mnd utgifter

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Møllesvingen 1A, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 5, bnr. 571, snr. 1 i Møllesvingen 1

Prisantydning: 2.550.000,-

Omkostninger: 77.740,-

Totalpris: 2.627.740,-

Kommunale avgifter: 14.457,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2000

Rom/soverom: 3/2

BRA: 74 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: 2 parkeringsplasser på oppstillingsplass rett utenfor døren.

Tomt: 673.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 750,-

Energimerke: Energiklasse: D

BRA-i: 69 m²

Felleskostnader inkl.: Forsikring av boligmasse, maling og materiell til vedlikehold. Beboerne dekker selv vinduer.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

19

Boligen i bilder

28

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

35

Vedlegg

98

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 markedet. 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!



ÅLGÅRD

Kommune: Gjesdal / Område: Gjesdal

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

Beliggenhet

Eiendommen i Møllesvingen 1A har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ålgård, med kort avstand til sentrum. Herfra er det gangavstand til både Norwegian Outlet og Alti Ålgård, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Området har også nærhet til skoler, barnehager og hobbyaktiviteter som ballbinge og sandvolleybane. For den som er glad i friluftsliv, finnes det flere flotte turområder i nærheten. Edlandsvannet ligger innen kort avstand og byr på fine turstier rundt vannet.

Beliggenheten gjør hverdagen enklere og mer praktisk, med gode kollektivmuligheter i nærområde. Det er enkel adkomst til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask. Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skokkabakken Linje 23, X39, 48, 92, N95	6 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	15 min 12.5 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 27.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kanalhuset	8 min
Coop Mega Ålgård Post i butikk	14 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	8 min
Vitusapotek Ålgård	11 min

SPORT

Solkjen ballbinge Ballspill	4 min 0.4 km
Sandvolleybane og sandfotballbane Sandvolleyball	5 min 0.4 km
Jazzercise Ålgård	8 min
EVO Ålgård	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ålgård ? Coop AMFI	12 min
Circle K Ålgård	14 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ålgård er et tettsted i stadig utvikling - Her skjer det spennende utbygging i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser, med enkel adkomst utenom kostbare bomveier. Foruten et helt nytt sentrum, med torg, skaterampe, bystrand og stor handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Gamle Ålgård 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.

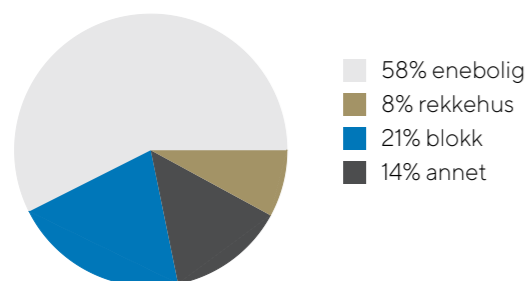
Barnehage/Skole/Fritid

Bruhammaren Fus barnehage | Øygardsvatnet barnehage | Nesjane barnehage

Skolekrets

Ålgård skole | Solås skole | Gjesdal ungdomsskole

BOLIGMASSE



SKOLER

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	6 min 2.1 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	6 min 2.3 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	8 min 2.9 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	20 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 13.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 13.6 km

BARNEHAGER

Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Øygardsvatnet barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km
Nesjane barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL MØLLESVINGEN 1A

Vi starter utendørs – boligen har en skjermet terrasse på baksiden

Parkering

2 parkeringsplasser på oppstillingsplass rett utenfor døren.

Tomtestørrelse

673 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet. Det er besluttet at uteområde skal asfalteres. Dette er en utgift som selger skal betale. 2 parkeringsplasser til hver leilighet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (5) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder, hvor et vindu på soverom er byttet ut i løpet av eiers periode.

Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje. Det er også registrert sprekker i trevirke på utvendig karmner.

Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og materialkvalitet.

TG 2 er satt som følge registrert forhold samt alder og elde hvor det må forentes økt vedlikehold og jevnlig kontroll fremover.

Utvendig > Ytterdører

Utvendig er det ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Balkongdør har en alder hvor over halvparten av forventet levetid er passert. Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde.

TG 2 er satt som følge registrert forhold samt alder og elde hvor det må forentes økt vedlikehold og jevnlig kontroll fremover.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereeder/tank

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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.

Årstall: 2000

Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Det er tapet og overflatemaling på vegg, samt flis i dusjonen. Det er registrert belegg på gulv under varmtvannsbereeder og ved oppbrett av belegg på dørterskel.

Vanntette sjikt i våtrom som er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Våtromstapet på vegger og tettesjiktet på gulvet har en alder som tilsier at konstruksjonene har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det

foreligger en naturlig økt risiko for aldring, slitasje og redusert funksjon i materialer og tettesjikt som følge av alder.

Eldre overflater og tettesjikt har generelt høyere sannsynlighet for svekket fuktsikkerhet, redusert bestandighet og økt risiko for skader som følge av

normal aldring. Risikoen for lekkasjer og fuktrelaterte skader øker normalt med alderen på våtrommet, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader på befaringdagen.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommets overflater, fuger, gjennomføringer og sluk. Fremtidig oppgradering av våtrommet må påregnes som følge av alder og normal levetidsbetragtning.

Begrunnelse for TG 2: Våtrommets overflater og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdet representerer en aldersmessig risikøkning, selv om det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringdagen. Dette er normalt grunnlag for TG 2 etter NS 3600.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre

gjennomføringer i gulv og vegger

Sluket er tilsmusset med belegg, rester av flislim og avleiringer som begrenser muligheten for tilfredsstillende visuell kontroll av slukets oppbygning. Det

er ikke mulig å verifisere utførelsen av overgangen mellom tettesjikt og sluk, herunder om gulvbelegget er korrekt ført ned og klemt under klemringen.

Utførelsen under klemringen er derfor ukjent og kan ikke

kontrolleres uten dokumentasjon eller ytterlige tiltak.

Det anbefales å rengjøre og kontrollere sluk jevnlig for å unngå tilstopping av vann i sluk.

Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av overgangen mellom tettesjikt og sluk, herunder om gulvbelegget er korrekt ført ned og klemt under klemringen.

Begrunnelse for TG 2: Sluket er ikke tilstrekkelig tilgjengelig for kontroll av en kritisk konstruksjonsdetalj. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller skade

på befaringdagen, men den manglende kontrollmuligheten og usikkerheten rundt utførelsen tilsier TG 2. Dette er i tråd med NS 3600-praksis for skjulte eller ikke-kontrollerbare løsninger i våtrom.

Radon

Eier opplyser at det er gjennomført radonmålinger i leiligheten, og at det på bakgrunn av måleresultatene er utført radonreducerende tiltak.

Tiltaket består av installasjon av vifte med tilhørende røropplegg plassert i kjøkkenskap, hvor luften føres ut gjennom yttervegg.

Eier opplyser videre at det er montert radonmåler i leiligheten etter at tiltaket ble utført, for å kontrollere og verifisere radonnivået etter gjennomførte tiltak.

Det er ikke foretatt kontroll av måleresultater, funksjon eller effekt av radontiltaket som en del av denne befaringen.

Eventuell dokumentasjon på utførte målinger og radonverdier bør gjennomgås av interessenter.

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

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Fredag, 19. juni 2026)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Pkt vedr radon: Måling ble utført vinteren 2025/26 og viste en middelverdi på 330Bq/m². Det er bestilt utbedring hos følgende med iverksettelse av tiltak og oppstart 9.juni, med ferdigstillelse før overtakelse:

Bjørn-Remy Wiig ved Radoninspektøren/Radon Gruppen Norge AS.

(Tiltak er nå gjennomført og målinger viser 13Bq m³. Selger venter på rapport fra firma som utførte installasjonen av vifte)



SKJERMET TERRASSE
MED DIREKTE ADGANG
FRA KJØKKEN | HER KAN
DU ENKELT TA MED
MIDDAGEN UT!



GÅAVSTAND TIL SENTRUM
OG BADEPLASSER



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Gang, bad, to soverom, stue/kjøkken og bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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

Leiligheten har en åpen stue/kjøkken løsning, noe som gir en god og luftig romfølelse. Stue/kjøkken er malt i en lys farge. Fra kjøkkenet har man utgang til støpt terrasseplattning. Her kan solen nytes fra morgningen av til langt ut på kvelden. I tillegg er det opparbeidet en hageflekk og uteområdet er skjermet mot veien med hekk.

Stuen har plass til sofagruppe i tillegg er det plass til lite spisebord ved kjøkkenet.

Badet er pusset opp av forrige eier med fliser på gulv og dusjsone, samt glassbyggerstein. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

2 gode soverom.

God lagringsplass i innvendig bod i tillegg til utvendig bod på ca. 5 m².

Alt i alt en fin leilighet med en bra planløsning, og et flott uteområde.

Oppvarming

Elektrisitet

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger i handelen - Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, og mikro. Vaskemaskin.



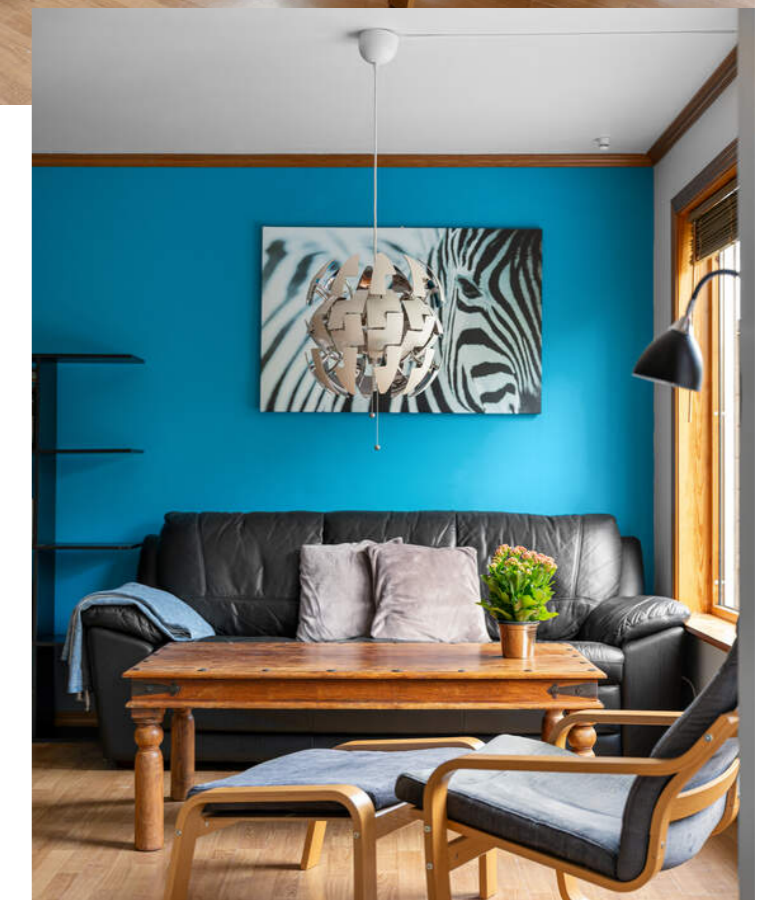


VELKOMMEN INN I EN LYS OG INNBYDENDE GANG

Lys og romslig inngangsparti
oppbevaringsmuligheter og innvendig bod
tilgjengelig fra gangen.

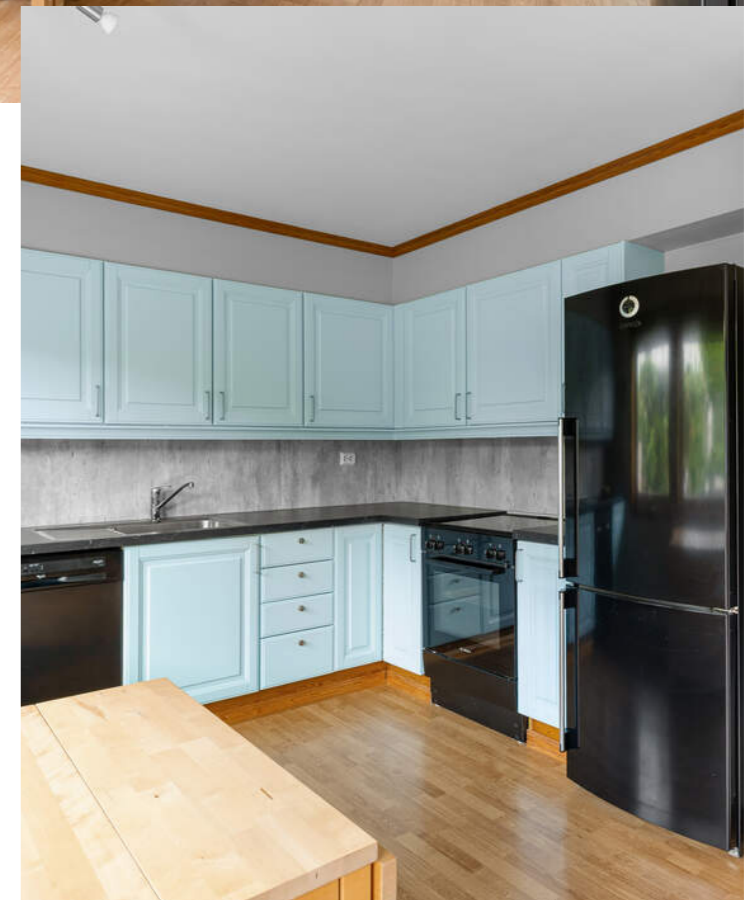


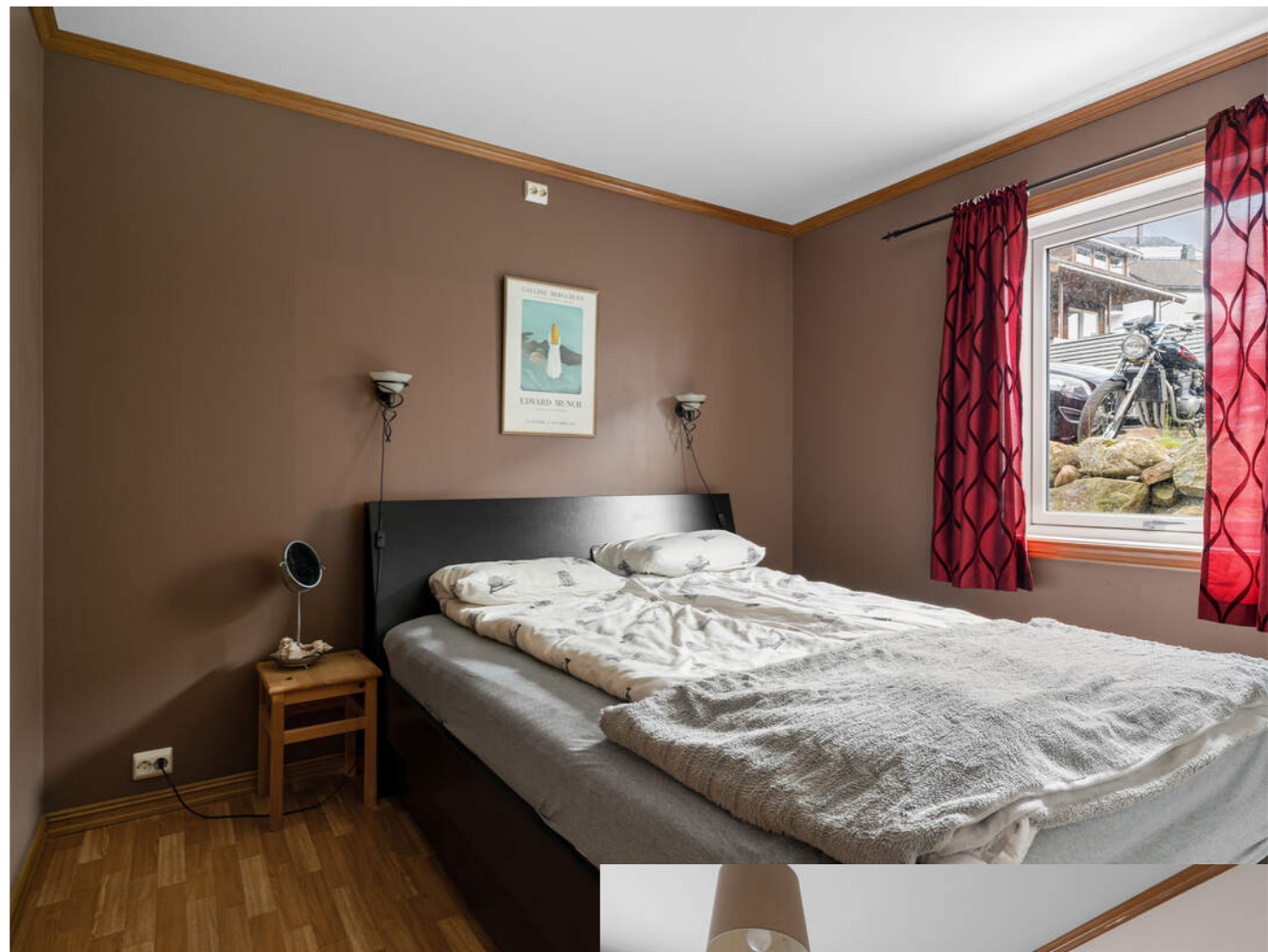
STUEN HAR STORE
VINDUSFLATER SOM
SLIPPER INN NATURLIG
LYS INN I LEILIGHETEN





ÅPEN STUE-/KJØKKEN
LØSNING | DIREKTE
TILKOMST TIL TERRASSE
FRA KJØKKEN



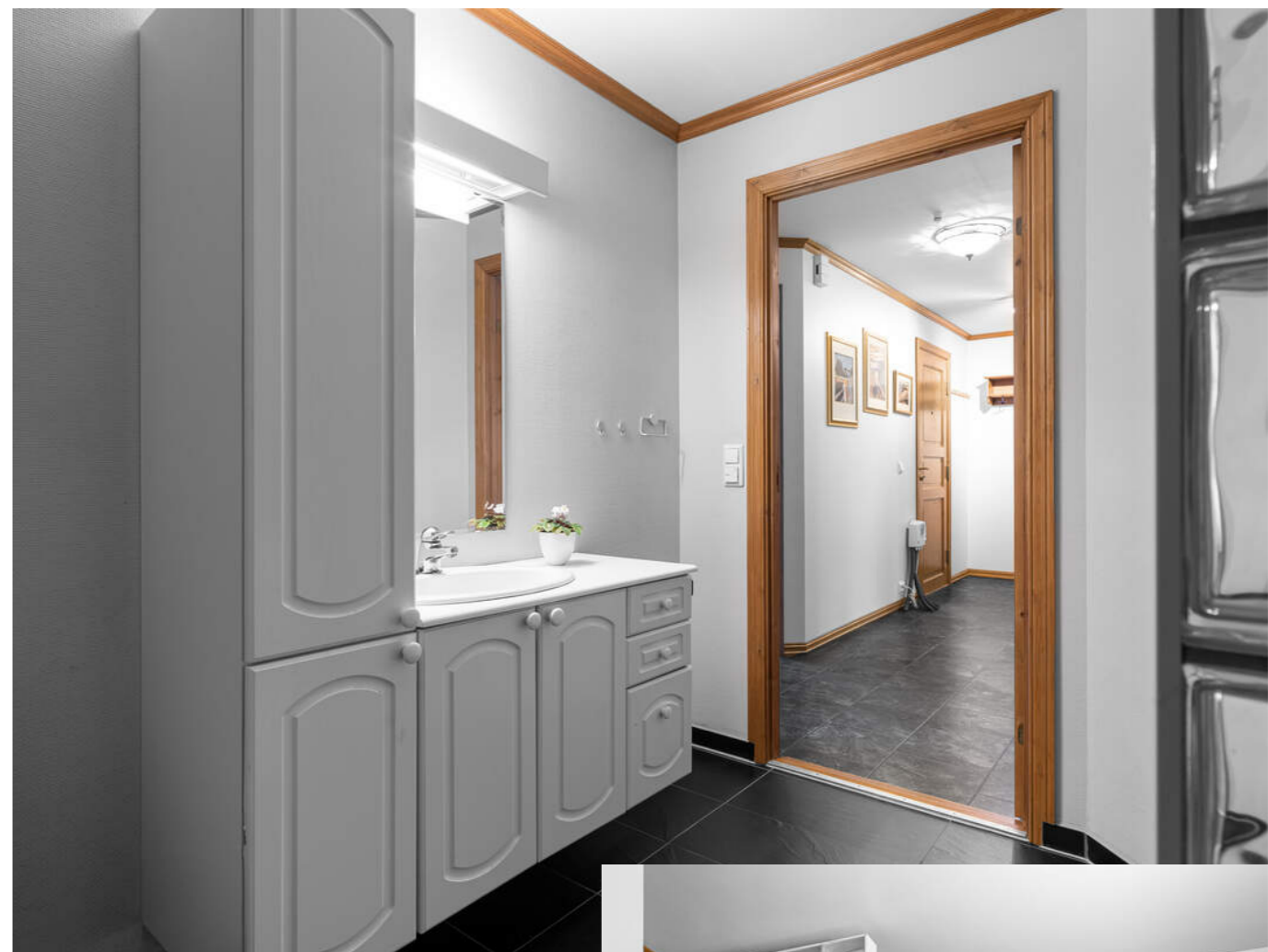


TO PRAKTISKE SOVEROM
MED GODE
INNREDNINGS-
MULIGHETER OG Plass
TIL GARDEROBE



OPPBEVARINGSMULIGHETER

Boligen disponerer både innvendig og utvendig bod, som gir en praktisk oppbevaringsplass til sesongutstyr, verktøy og øvrige eiendeler.



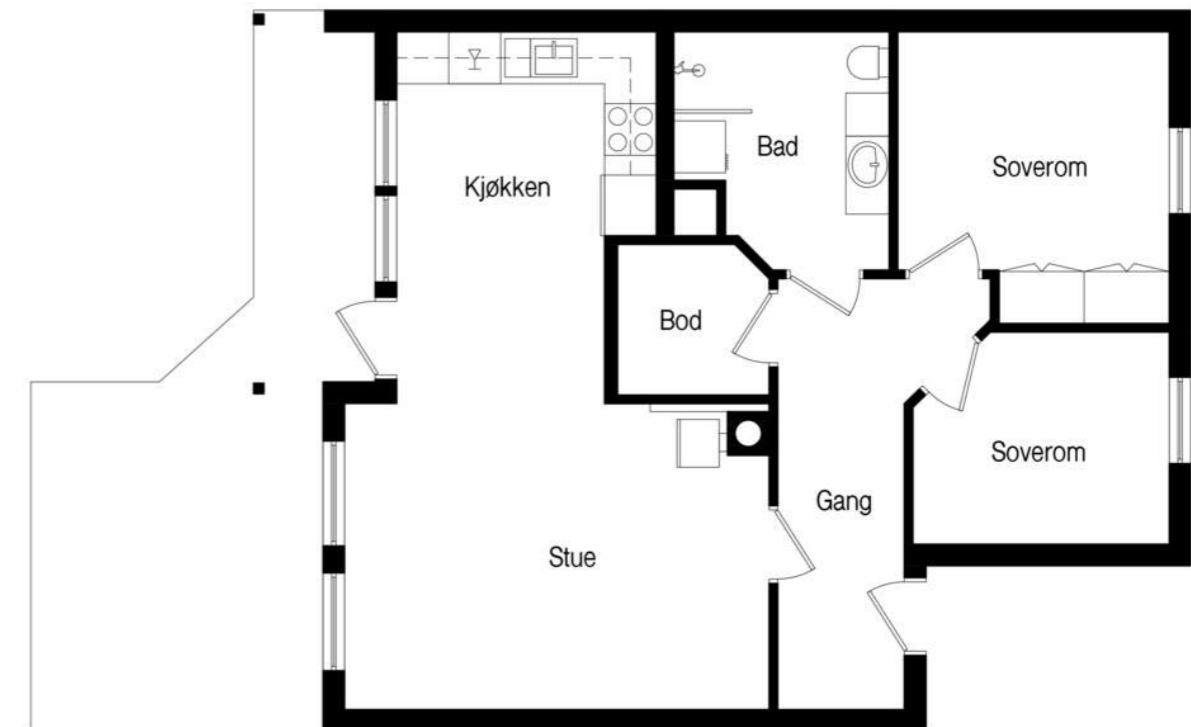
FLISLAGT BAD |
VASKEMASKIN
MEDFØRER I HANDELEN



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING

Godt utnyttet areal



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

673 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet. Det er besluttet at uteområde skal asfalteres. Dette er en utgift som selger skal betale. 2 parkeringsplasser til hver leilighet.

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Mindre sameie med 4 seksjoner. Sameiet er ikke formalisert med vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Seksjonene deler på utgifter til bygningsforsikring, vedlikehold og utgifter. Sameieavtale og seksjonering er vedlagt i salgssoppgaven.

Felleskostnader pr. mnd

750,-

Felleskostnader inkluderer

Forsikring av boligmasse, maling og materiell til vedlikehold. Beboerne dekker selv vinduer.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet.

Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

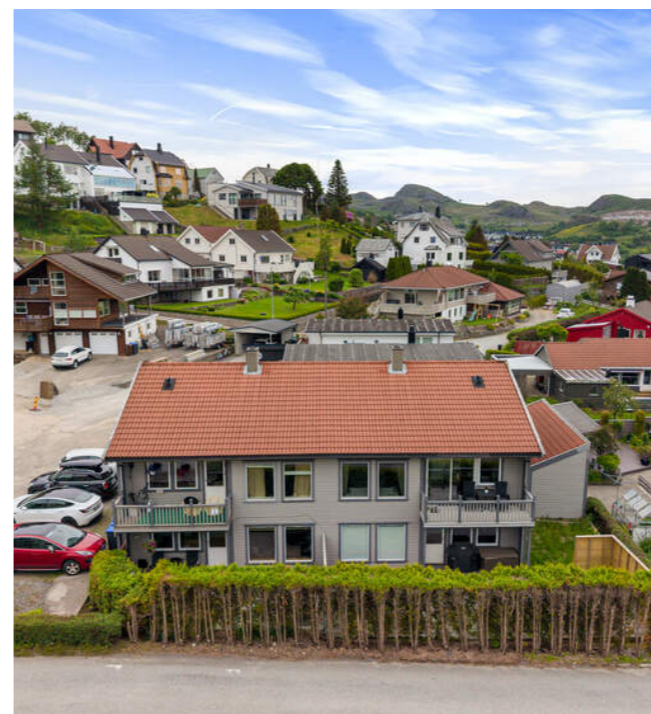
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Formuesverdi primær

681.852,- for 2024



Formuesverdi sekundær

2.727.407,- 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

14.457,- for 2026

Eiendomsskatt

1.831,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontingent og dugnadsplikter må forventes

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 salgssoppgaven.

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

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

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.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontingent og dugnadsplikter må forventes.

Kommentar fellesgjeld

Gjensidige forsikring - Forsikringsnummer 79831223

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datet 15.08.2000. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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:

1122/5/571/1:
21.07.1999 - Dokumentnr: 6175 - Rettigheter iflg. skjøte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1122 Gnr:5 Bnr:571
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2000 - Dokumentnr: 1213 - Rettigheter iflg. skjøte Pliktig medlemskap i sameiet Møllesvingen 1

1712.1999 - Dokumentnr: 11318 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/4
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,2,3 og 4

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Ålgård sentru,m m.m., Id: 19850009. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig 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.

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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Mandag, 25. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
63 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

64 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
77 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 614 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 627 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

med dette.

Lovanvendelse

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

Kjerneinformasjon

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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

Kjerneinformasjon

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

Olga May Bore

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.

Meglernes vederlag

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

24.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 5, bnr. 571, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 22592-1112

Referansenummer: OE4538

Foretak: MELING BYGG AS



Rapportansvarlig

Andreas Meling

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





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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 tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

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 befaring. 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.

Leiligheten fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og med en standard som i hovedsak er i samsvar med byggeåret 2000. Det er ikke registrert alvorlige eller akutte bygningsmessige forhold på befaringstidspunktet. Hulltaking og fuktmålinger i konstruksjoner mot terreng og våtrom viste ikke forhøyede fuktverdier.

Badet ble oppgradert i 2009 etter tidligere lekkasje, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Våtrommets alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontroll av slukttilslutningen gir økt risiko for fremtidige fuktrelaterte forhold.

Vinduer og balkongdør er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje og sprekker i enkelte utvendige karmen, noe som medfører økt behov for vedlikehold og kontroll fremover.

Varmtvannsberederen er fra byggeåret og har passert en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker. Fremtidig utskifting må påregnes.

Samlet sett fremstår boligen som en normalt vedlikeholdt leilighet uten registrerte alvorlige avvik, men med enkelte bygningsdeler som har nådd en alder hvor økt vedlikehold, kontroll og fremtidige utskiftninger må forventes. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG [Gå til side](#)

Utvendig er det ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Eier opplyser at dører inngår ikke i sameiets vedlikehold og er under eiers ansvarsområdet. Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder, hvor et vindu på soverom er byttet ut i løpet av eiers periode.

Eier opplyser at vinduer inngår ikke i sameiets vedlikehold og er

under eiers ansvarsområdet. Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringdagen. Utvendig terrasse/platting er utført i betong. Eier opplyser at tidligere terrasse av tre ble fjernet og erstattet med støpt betongplatting omkring år 2022. Konstruksjonen fremstår i overordnet tilfredsstillende stand på befaringstidspunktet, og det er ikke registrert forhold av vesentlig betydning utover normal bruksslitasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat. Leiligheten har elementpipe, men det er ikke installert ildsted eller vedovn tilknyttet pipeløpet. Eier opplyser at det heller ikke har vært installert vedovn i løpet av eierperioden.

Som følge av at pipeløpet ikke er i bruk, er det ikke mulig å verifisere funksjon eller bruksegenskaper ved normal fyring. Ved eventuell fremtidig installasjon av ildsted anbefales det å avklare forholdet med sameiet. Det anbefales videre at pipeløpet kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før ildsted tas i bruk, for å avdekke eventuelle behov for utbedringer eller tilpasninger. Gulvet er belagt med laminat. Veggene har plater og er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

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.

Det ble ved fuktmåling registrert fuktverdier på inntil 17 vekt-%, som vurderes å ligge i grenseland mot forhøyede verdier. Slike måleresultater er ikke uvanlige i konstruksjoner mot terreng og gir ikke alene grunnlag for å konstatere fuktskade eller unormale forhold på befaringdagen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, nedbrytning eller andre forhold som indikerer aktiv fuktpåvirkning i det undersøkte området.

Det påpekes at utvendig drenering og grunnmursfuktsikring ikke er tilstandsvurdert som del av denne rapporten, da utvendige bygningsdeler etter opplysningene fra eier og tilsendte vedtekter

omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Det er registrert synlig grunnmursfuktsikring over terrengnivå.

Dreneringssystemer og fuktsikring mot grunn har begrenset levetid, og risikoen for redusert funksjon øker med stigende alder. Fremtidig vedlikehold, kontroll og eventuelle tiltak knyttet til disse bygningsdelene må derfor påregnes som en del av byggets normale aldring og vedlikeholdssyklus. Eier opplyser at det er gjennomført radonmålinger i leiligheten, og at det på bakgrunn av måleresultatene er utført radonreduserende tiltak. Tiltaket består av installasjon av vifte med tilhørende røropplegg plassert i kjøkkenskap, hvor luften føres ut gjennom yttervegg.

Eier opplyser videre at det har vært midlertidig radonmåler i leiligheten etter at tiltaket ble utført, for å kontrollere og verifisere radonnivået etter gjennomførte tiltak. Eier opplyser at det er nylig bekreftet gode verdier og at fullstendig rapport sendes til megler. Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater.

VÅTROM [Gå til side](#)

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom kjøkken og bad. Måleresultat: under 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. Eier opplyser at badet ble utført under forrige eiers periode og ble renoverert i 2009. Renovering av bad ble utført etter lekkasje, hvor det ble lagt nye fliser på gulv og på vegg i dusjsonen.

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/igjenbygge og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er i hovedsak utført med et relativt flatt fallforhold, med fall mot sluk i dusjsonen. Det er registrert delvis synlig gulvbelegg ved varmtvannsberederen og ved oppbrett av belegg ved dørterskelen, noe som kan indikere at gulvet er oppgradert på et tidligere tidspunkt.

Ved utført vanntest ble det registrert at vann i dusjsonen ledes til sluk. Dusjsonen er utført med oppkant på gulvet, med åpning mellom dusjvegg og oppkant slik at vann kan renne videre til sluket. Som følge av denne løsningen er det registrert at vann kan bli stående på gulvet innenfor dusjsonen.

Forholdet vurderes ikke å medføre umiddelbar skadefare, da det er registrert oppbrett av belegg ved dørterskel og høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel som er 25mm. Det anbefales å være oppmerksom på vannoppsamling og sørge for

regelmessig renhold og kontroll av sluket for å opprettholde god avrenning. Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

Det er tapet med malte vegger på bad, og fliser på vegg i dusjsonen. Det er ukjent hvilke produkter som er benyttet til overflatebehandling av veggene, og om overflatene er utført med materialer og systemer som er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner.

Det ble ikke registrert tegn til fuktgjennomslag, oppfukning eller andre fuktrelaterte skader på befaringdagen. Overflatenes oppbygning og eventuelle underliggende fuktsikring er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sluket er tilsmusset med belegg, rester av flislim og avleiringer som begrenser muligheten for tilfredsstillende visuell kontroll av slukets oppbygning. Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av overgangen mellom tettesjikt og sluk, herunder om gulvbelegget er korrekt ført ned og klemt under klemringen. Utførelsen under klemringen er derfor ukjent og kan ikke kontrolleres uten dokumentasjon eller ytterlige tiltak.

Det anbefales å rengjøre og kontrollere sluk jevnlig for å unngå tilstopping av vann i sluk. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er tapet og overflatemaling på vegg, samt flis i dusjsonen.

Det er registrert belegg på gulv under varmtvannsbereder og ved oppbrett av belegg på dørterskel.

Vanntette sjikt i våtrom som er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr består av kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyr 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 befaringdagen.

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Eier opplyser at det er skiftet benkeplate på kjøkkenet i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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.



Beskrivelse av eiendommen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er fra byggeår.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker
Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør), 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
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), med mekanisk avtrekk i bod, bad og kjøkken
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Eier opplyser at det er nylig installert nye interne brannvarslere i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for bygget, men det er ikke fremlagt ferdigattest for bygget og det er ukjent om dette foreligger.

Utvendig bod

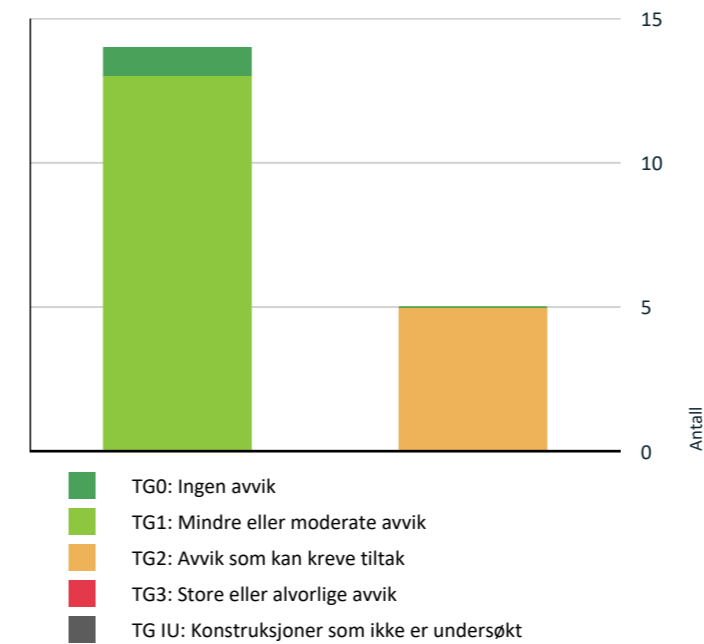
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
 - Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene i boligen har ulik alder, hvor et vindu på soverom er byttet ut i løpet av eiers periode.

Eier opplyser at vinduer inngår ikke i sameiets vedlikehold og er under eiers ansvarsområdet.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje. Det er også registrert sprekker i trevirke på utvendig karm.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

Konsekvens/tiltak

- Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og materialkvalitet.

TG 2 er satt som følge registrert forhold samt alder og elde hvor det må forentes økt vedlikehold og jevnlig kontroll fremover.



Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Utvendig er det ytterdør i treverk og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Eier opplyser at dører inngår ikke i sameiets vedlikehold og er under eiers ansvarsområdet.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Balkongdør har en alder hvor over halvparten av forventet levetid er passert. Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge registrert forhold samt alder og elde hvor det må forentes økt vedlikehold og jevnlig kontroll fremover.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utvendig terrasse/platting er utført i betong. Eier opplyser at tidligere terrasse av tre ble fjernet og erstattet med støpt betongplatting omkring år 2022. Konstruksjonen fremstår i overordnet tilfredsstillende stand på befaringstidspunktet, og det er ikke registrert forhold av vesentlig betydning utover normal bruksslitasje.



Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig Bygningdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringdagen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er gjennomført radonmålinger i leiligheten, og at det på bakgrunn av måleresultatene er utført radonreducerende tiltak. Tiltaket består av installasjon av vifte med tilhørende røropplegg plassert i kjøkkenskap, hvor luften føres ut gjennom yttervegg.

Eier opplyser videre at det har vært midlertidig radonmåler i leiligheten etter at tiltaket ble utført, for å kontrollere og verifisere radonnivået etter gjennomførte tiltak. Eier opplyser at det er nylig bekreftet gode verdier og at fullstendig rapport sendes til megler.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe, men det er ikke installert ildsted eller vedovn tilknyttet pipeløpet. Eier opplyser at det heller ikke har vært installert vedovn i løpet av eierperioden.

Som følge av at pipeløpet ikke er i bruk, er det ikke mulig å verifisere funksjon eller bruksegenskaper ved normal fyring. Ved eventuell fremtidig installasjon av ildsted anbefales det å avklare forholdet med sameiet. Det anbefales videre at pipeløpet kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før ildsted tas i bruk, for å avdekke eventuelle behov for utbedringer eller tilpasninger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene har plater og er innvendig utførede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

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.



Tilstandsrapport

Det ble ved fuktmåling registrert fuktverdier på inntil 17 vekt-%, som vurderes å ligge i grenseland mot forhøyede verdier. Slike måleresultater er ikke uvanlige i konstruksjoner mot terreng og gir ikke alene grunnlag for å konstatere fuktskade eller unormale forhold på befaringdagen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, nedbrytning eller andre forhold som indikerer aktiv fuktpåvirkning i det undersøkte området.

Det påpekes at utvendig drenering og grunnmursfuktsikring ikke er tilstandsvurdert som del av denne rapporten, da utvendige bygningsdeler etter opplysningene fra eier og tilsendte vedtekter omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Det er registrert synlig grunnmursfuktsikring over terrengnivå.

Dreneringssystemer og fuktsikring mot grunn har begrenset levetid, og risikoen for redusert funksjon øker med stigende alder. Fremtidig vedlikehold, kontroll og eventuelle tiltak knyttet til disse bygningsdelene må derfor påregnes som en del av byggets normale aldring og vedlikeholdssyklus.

Årstall: 2000



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble utført under forrige eiers periode og ble renoveret i 2009. Renovering av bad ble utført etter lekkasje, hvor det ble lagt nye fliser på gulv og på vegg i dusjsonen.

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.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

Det er tapet med malte vegger på bad, og fliser på vegg i dusjsonen. Det er ukjent hvilke produkter som er benyttet til overflatebehandling av veggene, og om overflatene er utført med materialer og systemer som er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner.

Det ble ikke registrert tegn til fuktgjennomslag, oppfukning eller andre fuktrelaterte skader på befaringdagen. Overflatenes oppbygning og eventuelle underliggende fuktsikring er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er i hovedsak utført med et relativt flatt fallforhold, med fall mot sluk i dusjsonen. Det er registrert delvis synlig gulvbelegg ved varmtvannsberederen og ved oppbrett av belegg ved dørterskelen, noe som kan indikere at gulvet er oppgradert på et tidligere tidspunkt.



Tilstandsrapport

Ved utført vanntest ble det registrert at vann i dusjsonen ledes til sluk. Dusjsonen er utført med oppkant på gulvet, med åpning mellom dusjvegg og oppkant slik at vann kan renne videre til sluket. Som følge av denne løsningen er det registrert at vann kan bli stående på gulvet innenfor dusjsonen.

Forholdet vurderes ikke å medføre umiddelbar skadefare, da det er registrert oppbrett av belegget ved dørterskel og høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegget ved dørterskel som er 25mm. Det anbefales å være oppmerksom på vannoppsamling og sørge for regelmessig renhold og kontroll av sluket for å opprettholde god avrenning.



ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er tapet og overflatemaling på vegg, samt flis i dusjsonen.

Det er registrert belegg på gulv under varmtvannsbereider og ved oppbrett av belegg på dørterskel.

Vanntette sjikt i våtrom som er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Tilstandsrapport

- Våtromstapet på vegger og tettesjiktet på gulvet har en alder som tilsier at konstruksjonene har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det foreligger en naturlig økt risiko for aldring, slitasje og redusert funksjon i materialer og tettesjikt som følge av alder.

Konsekvens

Eldre overflater og tettesjikt har generelt høyere sannsynlighet for svekket fuktsikkerhet, redusert bestandighet og økt risiko for skader som følge av normal aldring. Risikoen for lekkasjer og fuktrelaterte skader øker normalt med alderen på våtrommet, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader på befaringsdagen.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommets overflater, fuger, gjennomføringer og sluk. Fremtidig oppgradering av våtrommet må påregnes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

Begrunnelse for TG 2: Våtrommets overflater og tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdet representerer en aldersmessig risikoøkning, selv om det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringsdagen. Dette er normalt grunnlag for TG 2 etter NS 3600.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluket er tilsmusset med belegg, rester av flislim og avleiringer som begrenser muligheten for tilfredsstillende visuell kontroll av slukets oppbygning. Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av overgangen mellom tettesjikt og sluk, herunder om gulvbelegget er korrekt ført ned og klemt under klemringen. Utførelsen under klemringen er derfor ukjent og kan ikke kontrolleres uten dokumentasjon eller ytterlige tiltak.

Det anbefales å rengjøre og kontrollere sluk jevnlig for å unngå tilstopping av vann i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av overgangen mellom tettesjikt og sluk, herunder om gulvbelegget er korrekt ført ned og klemt under klemringen

Konsekvens/tiltak

Begrunnelse for TG 2: Sluket er ikke tilstrekkelig tilgjengelig for kontroll av en kritisk konstruksjonsdetalj. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller skade på befaringsdagen, men den manglende kontrollmuligheten og usikkerheten rundt utførelsen tilsier TG 2. Dette er i tråd med NS 3600-praksis for skjulte eller ikke-kontrollerbare løsninger i våtrom.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom kjøkken og bad. Måleresultat: under 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.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hviteware og utstyr består av kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyr og oppvaskkum av stål.

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

Normal brukssliitasje som følge av alder og elde. Eier opplyser at det er skiftet benkeplate på kjøkkenet i 2021.

Årstall: 2000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør), 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

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2000

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk), med mekanisk avtrekk i bod, bad og kjøkken

Årstall: 2000

1 TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2000

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.
- skifte ut

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er fra byggeår.

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det er nylig installert nye interne brannvarsler i leiligheten.



Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Bygg med flere bodenheter fordelt på flere eiere i sameiet. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt. Det anbefales å undersøke om eventuelle planlagte vedlikeholdsarbeid og kostnader for bygget hos sameiet.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

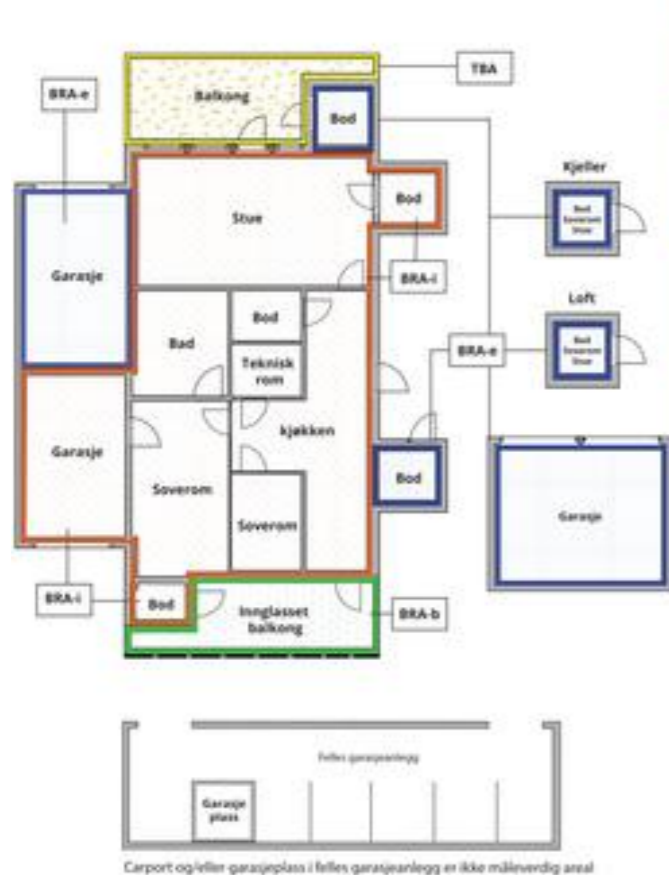
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69			69	19
SUM	69				19
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal i leilighet.
TBA: areal utvendig betongplatt som er opplyst tilhørende leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for bygget, men det er ikke fremlagt ferdigattest for bygget og det er ukjent om dette foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal utvendig bod



Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Olga May Bore	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	571		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Møllesvingen 1

Hjemmelshaver

Bore Olga May

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, til felles parkeringsområdet for flere boenheter.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med felles uteområdet, hvor eier opplyser at støpt platting og hage er tilhørende leilighet.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre merknader

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.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.

Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	24.06.2026	Oppdatert beskrivelse under oppsummering samt lag til beskrivelse under "rom under terreng", da dette ikke kom med i forrige rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær



Forutsetninger

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

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Møllesvingen 1	Møllesvingen 1	

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?

2011

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.

Flyttet hit i slutten av juli for snart 15 år siden. De siste to årene har jeg vært bortreist en del, og det siste året har leiligheten vært utleid på Airbnb innimellom når jeg har vært bortreist. Ellers har jeg bodd her hele tiden selv og alene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79831223

Informasjon om selger

Selger

Bore, Olga May

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.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Eier som jeg kjøpte leiligheten av, opplyste i salgsoppgaven om at det hadde vært lekkasje i dusj på badet og at: "I forbindelse med oppfiksing av skade ble det lagt fliser på gulv med glassbyggestein i dusj." Selger opplyste om at han er faglært og utførte arbeidet selv.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med oppfiksing av lekkasjeskade ble det lagt fliser på gulv med glassbyggestein i dusj.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. Knust vindu på hovedsoverom da jeg kjøpte leiligheten.

2. Noe fukt i vinduene i stue/kjøkken og på soverom som følge av at det har slått seg om vinteren. Har tørket ved bruk av ovn, og pusset og lakkerte vinduskarmen i stue/kjøkken i vinter.

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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vindu på hovedsoverom.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kristian Jacobsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger 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
- 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

Side 4

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja Nei**27 Er det utført radonmåling?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Målingen ble utført vinteren 2025/26 og viste en middelverdi på 330 Bq/m³. Det er bestilt utbedring hos følgende med iverksettelse av tiltak og lovet oppstart 9. juni 2026, med ferdigstillelse innen overtakelse:

Bjørn-Remy Wiig
 Ass. daglig leder / Sanering- og kvalitetsansvarlig

Radoninspektoren / Radon Gruppen Norge AS

Avd. Oslo/Bærum, Stavanger, Kristiansand, Bergen, Lillehammer, ÅL, Trondheim, Tromsø
 Sanering og Måling
 Gamle Drammensvei 24, 1369 Stabekk

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Naboer har blitt pålagt å bytte vannrør, og dette arbeidet er i gang. Arbeidet ble svært omfattende, og det gjenstår en del før alt er i orden. Dette påvirker parkeringsplassen vår til en viss grad, men vil bli ferdigstilt i løpet av noen måneder.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**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 72788719

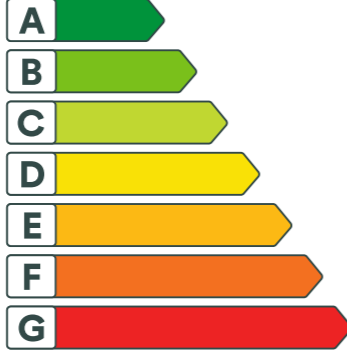

Side 5



Energiatest



Adresse Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD	
Dato for energimerking 28.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-303279
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16661791
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 571
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0102






Energikarakteren

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


Boliginformasjon

Byggeår 1999	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
173,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
167,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 409 kWh

**Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD**

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

SAMEIEAVTALE FOR SAMEIET

"Møllesvingen 1", ÅLGÅRD

1. Eiendommen gnr.5 bnr.571 i Gjesdal Kommune er i et sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i.

Eierne av de fire seksjonene i Møllesvingen 1, Ålgård, utgjør sameiet "Møllesvingen 1".

For hver eierseksjon er fastsatt en sameie brøk som bygger på antall bruksenheter. Nevneren i sameie brøken er 4. Tellerne i sameie brøken er:

Snr.1. 1
Snr.2. 1
Snr.3. 1
Snr.4. 1

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

2. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha eksklusiv bruksrett til oppstillingsplass for en bil, samt plass for en garasje og en bod. Dette er merket med seksjonsnummer på begjæringen om seksjonering. Seksjonene nr.1 og nr.2 har eksklusiv bruksrett på et areal til bruk som terrasse ut fra husveggen mot sør. Dette arealet er i seksjonens bredde på denne veggen, og fire meter ut fra veggen.
3. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandelen i sameiet og fellesanlegget. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps- eller innløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameie avtalen.

Ved overdragelse av sameie andelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameie avtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, samt meddele styret for sameierne om overdragelsen.

4. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedring utgifter, offentlige avgifter, forsikring og eventuelle andre utgifter som gjelder sameiet. Fellesutgiftene fordeles på sameierne etter sameie brøken i henhold til fordelingslisten under punkt 1.

2 3 4 5

SIDE 7

5. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

6. Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelser, forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt sameiepart på kr.20000,-, som gis prioritet etter hver enkelt overdragelsesum og uten opptrinnsrett. Skyldig beløp forrentes med 2% morarente for hver påbegynt måned.

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst rett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen, ved innen 1 måned fra varselet er gitt, å betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

7. Hver sameier har full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, knyttet til den enkelte seksjon. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Sameier kan forlange, at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

8. Styret opptrer på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtalen, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne. Sameierne treffer bestemmelse om eventuelle endringer av vedtektene for sameiet og utforming av eventuelle husordensregler.

Styret i sameiet "Møllesvingen 1" skal bestå av en representant fra hver av de fire seksjonene, og disse har en stemme hver.

9. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger. Bygningene skal være fullverdiforsikret.

10. Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameie møte med formål å få organisert sameiets organer.

11. Utover sameieavtalen gjelder "Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997." Denne avtalen er utskrevet i fire-4-eksemplarer, hvorav hver seksjon-eier har undertegnet hver sitt.

Ålgård, den

.....
Kjøper av seksjon nr.1

.....
Kjøper av seksjon nr. 2

.....
Kjøper av seksjon nr.3

.....
Kjøper av seksjon nr.4

7 30/12

SIDE 8

Sameie "Møllesvingen 1"

Gnr.5 Bnr.571, Ålgård

Supplerende Husregler.

Dette dokumentet er ment som en intern avtale mellom eierne av de fire seksjonene i Sameie "Møllesvingen 1", og er et supplement til sameieavtalen. Eierne er solidarisk ansvarlig for at avtalen blir overholdt.

- | | |
|-------------------|---|
| 1) Valg av styre. | Hver seksjon skal representeres i styret med en stemme hver. Det er anledning for eierne å ha med en representant til møtene. Det velges en formann med to års funksjonstid. Vedtak fattes med simpelt flertall. Årsmøtet avholdes innen januar måned etter årets slutt. Det skal føres et årlig regnskap. Formannen kan gjenvelges. |
| 2) Bank | En bankforbindelse må velges. Det opprettes egen bankkonto. Kontonummer i ? er :
Rentene på denne konto, skal i sin helhet tilfalle kontoen. |
| 3) Post | Den valgte formann skal åpne all post til sameie, samt ha ansvar for å iverksette nødvendig tiltak i forbindelse med mottatt post. |
| 4) Depositum | Hver seksjonseier innbetaler til sameie sin bankkonto kr.2000,- Dette beløpet er disponibelt for styret, ved mislighold av vedtatte pålegg. Ved salg av seksjonen tilbakebetales ikke beløpet. Selger må selv innkassere dette beløpet ved salget. Dersom det er brukt av dette beløpet, plikter eier å innbetale, slik at det alltid er innestående kr.2000,- på hver seksjon. |
| 5) Husleie | Det innbetales en årlig husleie som forskudd, til nevnte bankkonto, kr.1000,-. Dette beløpet er disponibelt av styret ved utbedringer og vedlikehold av fellesarealer og utvendig hus. Likeså ved skade/ reparasjon, som skal bekostes av sameie. Beløpet innbetales med kr.500,- to ganger pr. år. |

SIDE 9

- 6) Forsikring Sameie betaler årlig fullverdiforsikring på bygget, tegnet i Storebrand. Polise nr.:
Hver seksjonseier må selv betale sin innboforsikring
- 7) Strøm Hver seksjon får sin strømregning direkte fra sitt E-verk. Utelyset, og innvendig lys i fellesgangen er på egen måler, og betales av velforeningen.
- 8) Kommunale avgifter. Hver seksjon mottar selv regning fra kommunen.
- 9) Renhold Fellesarealet skal holdes rent til enhver tid. Seksjonene 1 og 2 skal vaske gulvet nede, samt ha ansvar for renhold av ytterdør, vindu nede, matte og inngangsplating. Seksjonene 3 og 4 skal vaske plating/gulv oppe, vindu, samt trappen.

Kommunen har satt ut to sorte, og to grønne store dunker. Disse brukes av alle fire seksjonene.
- 10) Innvendig vedlikehold Hver seksjon er ansvarlig for sitt renhold. Også utvendig vinduer
- 11) Utvendig vedlikehold Sameie bekoster fra felles konto alt utvendig vedlikehold. Gjelder også utvendige bodere. Maling av hus. Eventuelt nytt fargevalg bestemmes av styret. Beplanting, isåing, luking ol. Egne terassegulv må den enkelte selv holde vedlike. Snømåking fra gate, frem til hoveddør, er felles ansvar. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å måke egen parkeringsplass.
- 12) Dugnader Når styret / formann innkaller til dugnad, plikter hver seksjon å møte med minst en person. Uteblivelse belastes med kr.100,- pr. time.

Ålgård, den 10.11.1999

SIDE 10



GJESDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

1/1

Gjesdal Bygg AS
Helge Rein Østbø
Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD

Kopi til

Saksnr. 2000/001118

Arkiv Gnr/Bnr 5/571

Dato 15.08.2000

Deres dato

Deres ref.

Vår saksbehandler Synnøve Kristoffersen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendom/byggested:	Gnr. 5 bnr. 571, Møllesvingen 1, Ålgård.
Ansvarlig søker:	Gjesdal Bygg as
Ansvarlig samordner:	Gjesdal Bygg as
Bygningens art:	4- mannsbolig
Konstruksjon:	Betong og bindingsverk

I henhold til besiktigelse den 11.08.00, samt mottatte erklæringer fra ansvarlig søker/samordner 08.08.00 og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Planering rundt boligen med fall fra grunnmur.	Frist:
2. Opparbeidelse av 8 biloppstillingsplasser	25.08.00
3. Ferdigmeldingskjema fra rørlegger med skisse over utvendige ledningsarbeider	25.08.00

Kommunen skal utstede ferdigattest når ovennevnte mangler er rettet.

For
Bygningssjefen i Gjesdal

Synnøve O. Kristoffersen
Synnøve O. Kristoffersen
Avd.ing.

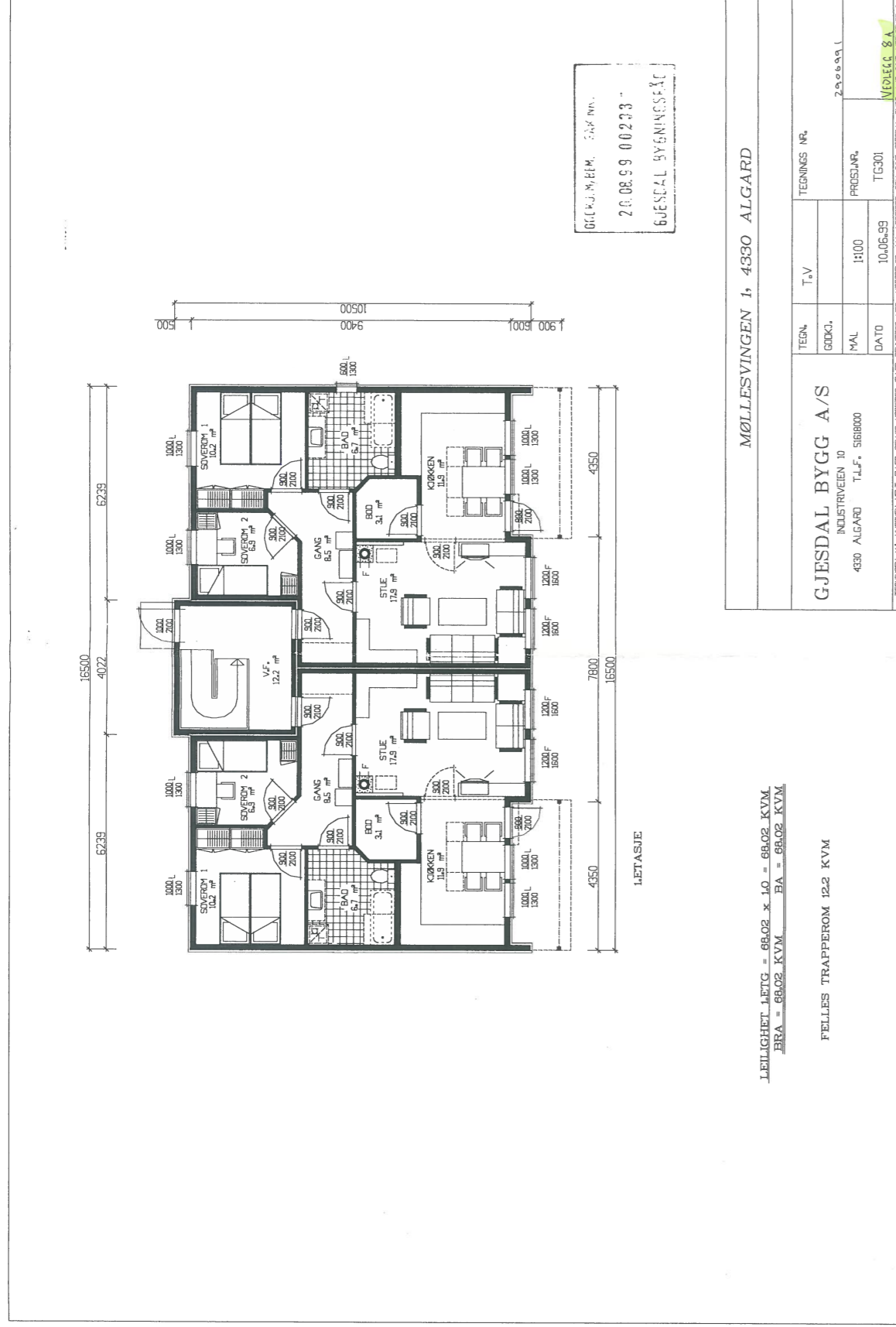
Kopi: Lima rør as, Opstadveien 2, 4330 ÅLGÅRD

Postadresse
Gjesdal Kommune
Rettetdalen 1
4330 Ålgård
Besøksadresse
Storhuset

E-postadresse
postmottak@gjesdal.kommune.no
Telefon
51611100
Telefaks
51618956

TEKNISK ETAT
Rettetdalen 1, 4330 Ålgård
Telefon 5161 1100
Telefaks 5161 8956
Besøksadresse
Storhuset

Bankkonto
5413.05.84880
Postgiro
0802.56.85300
Foretaksregisteret
964978573



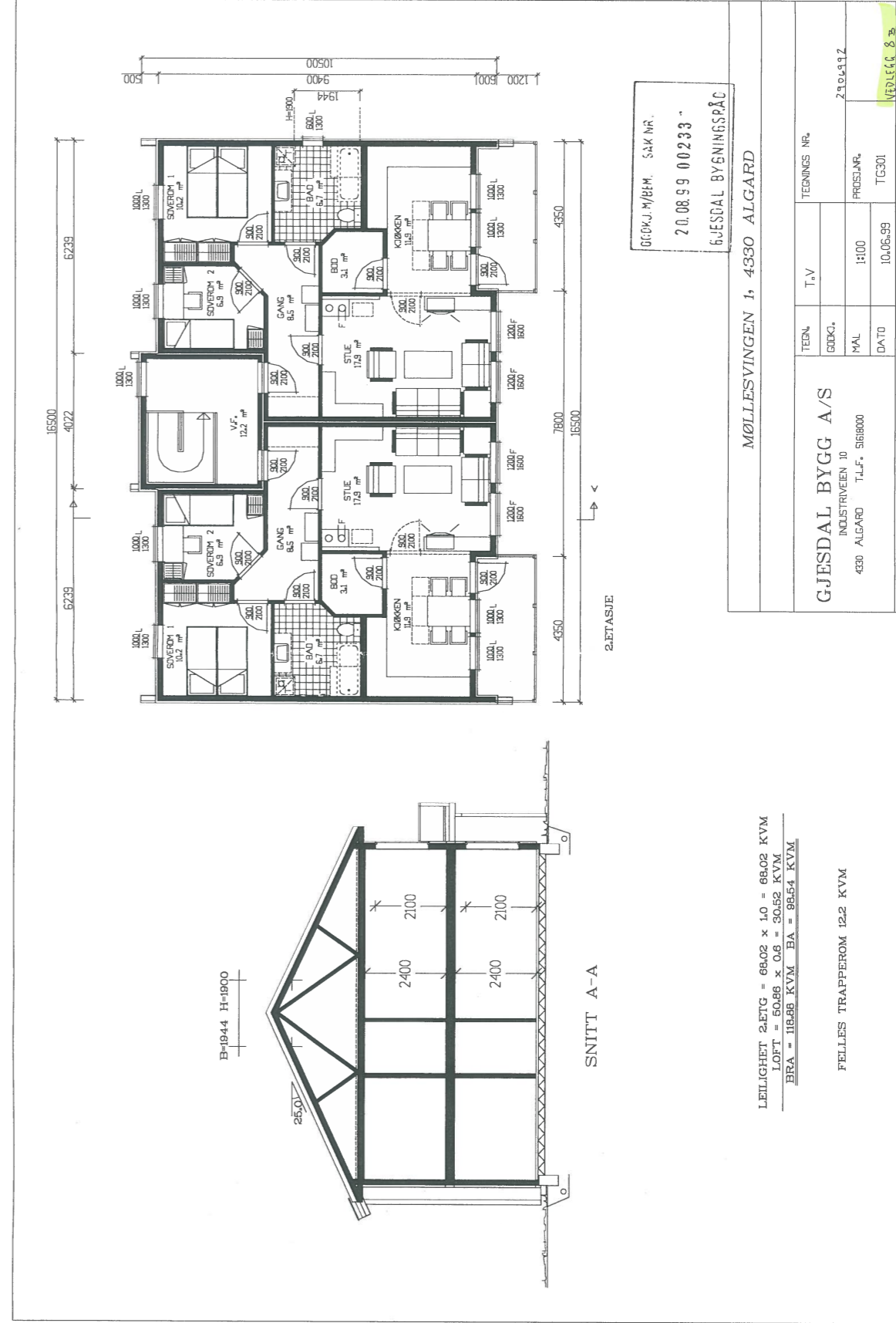
LEILIGHET 2/ETG = 68,02 x 1,0 = 68,02 KVM.
 BRA = 68,02 KVM BA = 68,02 KVM.

FELLES TRAPPEROM 12,2 KVM

GJESDAL BYGG A/S
 20.08.99 00233 -
 GJESDAL BYGNINGSÅC

MØLLESVINGEN 1, 4330 ALGARD

TEGN.	T.V.	TEIENINGEN NR.
GDDG.		
MAL	1:100	PROSJEKTAR.
DATA	10.06.99	TG301



LEILIGHET 2/ETG = 68,02 x 1,0 = 68,02 KVM.
 LOFT = 60,86 x 0,9 = 30,52 KVM.
 BRA = 118,88 KVM BA = 98,54 KVM.

FELLES TRAPPEROM 12,2 KVM

GJESDAL BYGG A/S
 20.08.99 00233 -
 GJESDAL BYGNINGSÅC

MØLLESVINGEN 1, 4330 ALGARD

TEGN.	T.V.	TEIENINGEN NR.
GDDG.		
MAL	1:100	PROSJEKTAR.
DATA	10.06.99	TG301

FASADE MOT SØR

FASADE MOT ØST

MØLLESVINGEN 1, 4330 ALGARD			
TEKN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GDDK.			
MAL	1:100	PROSJEKT NR.	29.06.98.3
DATO	10.06.99	TGS301	Vedlegg 9 A

TEKNIKEN PÅ HYPERON KJØLT ELLER DELVIS KØPERS ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SØT I BOKEN GJESDAL BYGG A/S BOK KONTROLL 1

GDDK.J.M/DEM. SAK NR.
 20.08.99 00233
 GJESDAL BYGNINGSRÅD

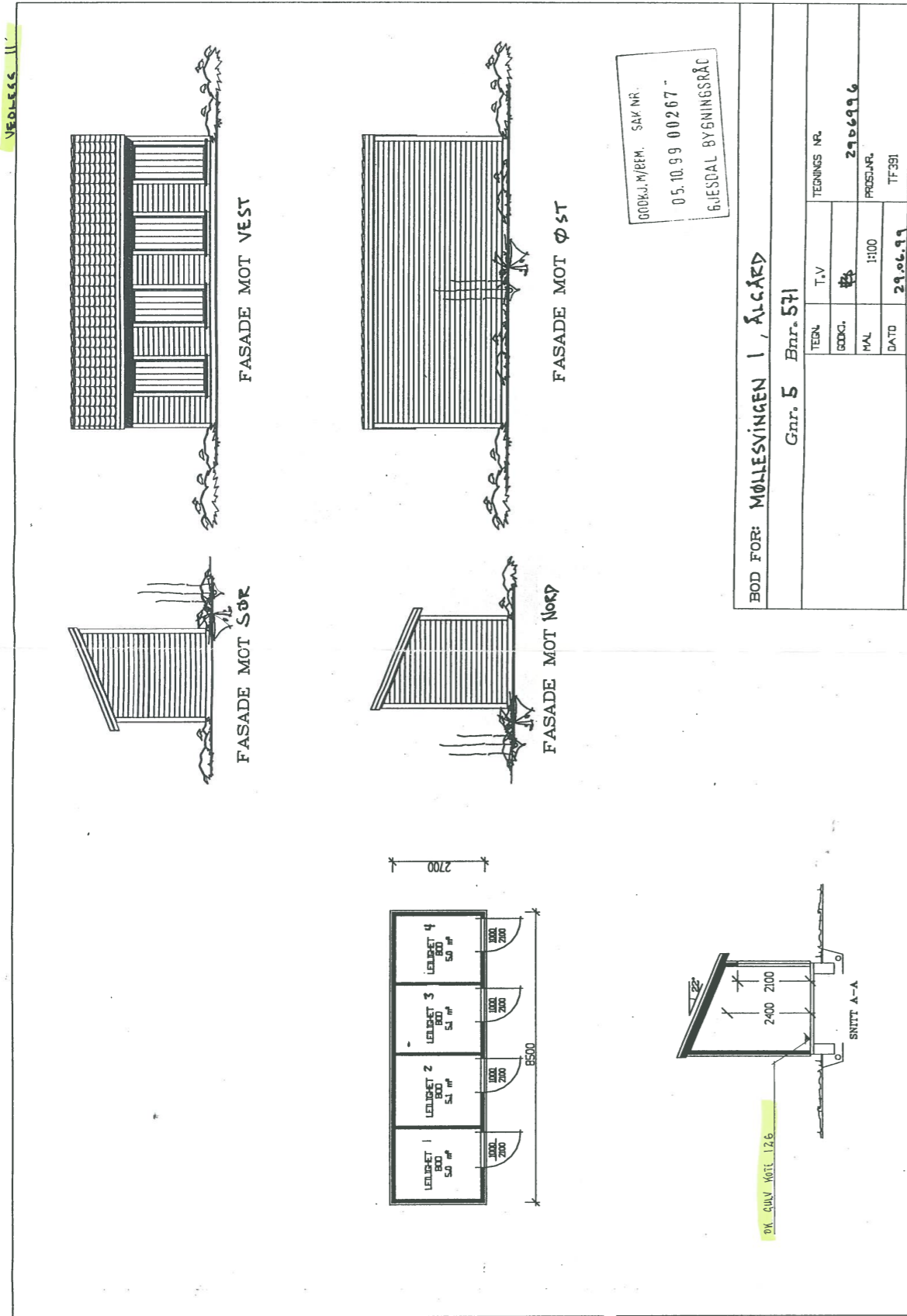
FASADE MOT NØRØ

FASADE MOT VEST

MØLLESVINGEN 1, 4330 ALGARD			
TEKN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GDDK.			
MAL	1:100	PROSJEKT NR.	29.06.98.4
DATO	10.06.99	TGS301	Vedlegg 9 B

TEKNIKEN PÅ HYPERON KJØLT ELLER DELVIS KØPERS ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SØT I BOKEN GJESDAL BYGG A/S BOK KONTROLL 1

GDDK.J.M/DEM. SAK NR.
 20.08.99 00233
 GJESDAL BYGNINGSRÅD



BOD FOR: MØLLESVINGEN 1, ÅLGÅRD
Gnr. 5 Bnr. 571

TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.
GDG.	1:100	2906996
MAL		PROSJEKT
DATE	29.06.99	TF391



GJESDAL KOMMUNE
4330 ÅLGÅRD

VEDLEGG NR. 7
SITUASJONSKAR

Jnr. s5/99

Gnr. 5, Bnr. 571

Areal: 675,0 m2

Kartplate: AM018118

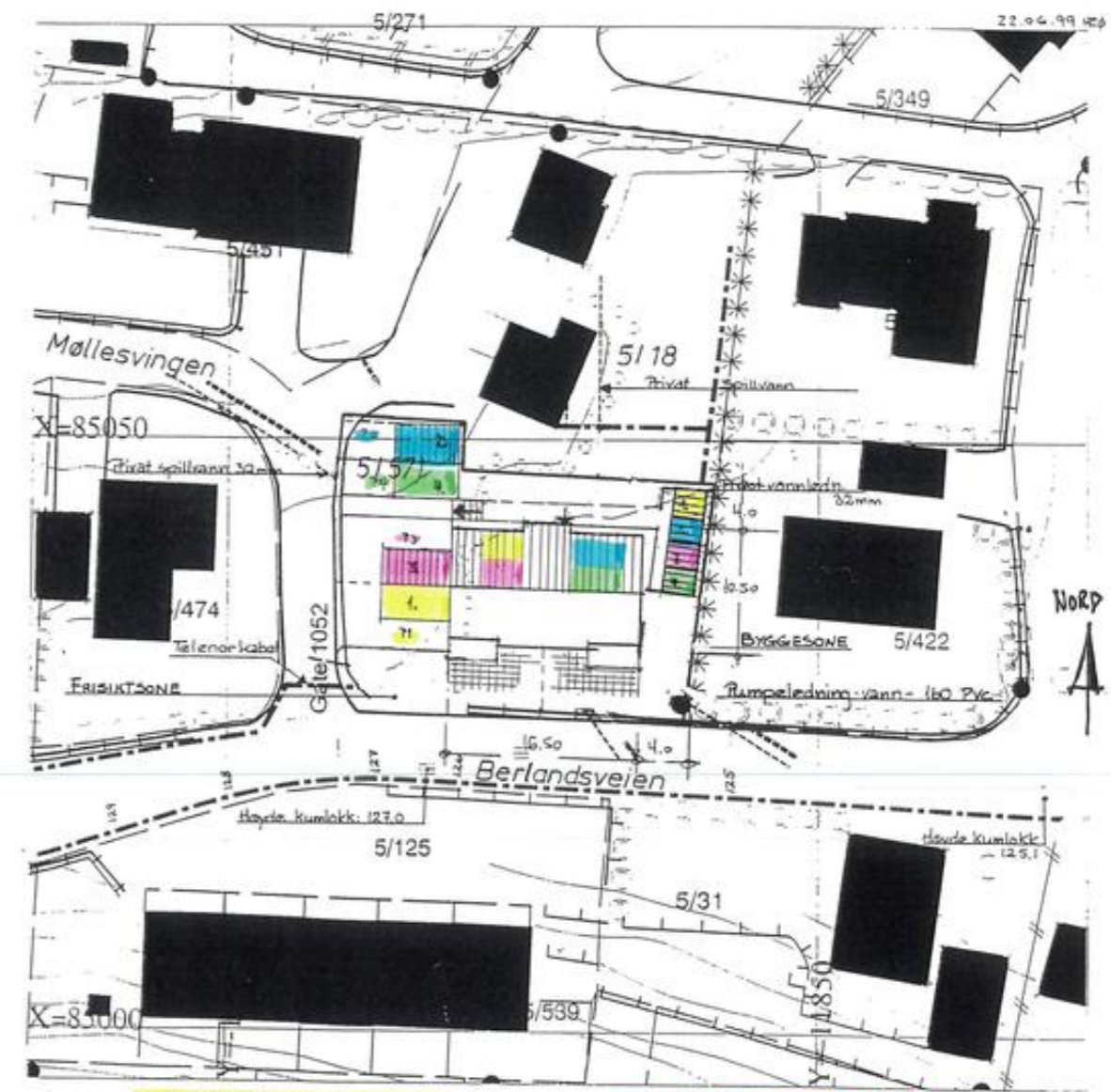
Målestokk: 1:1000 / 1:500

Rep.pkt.

X= 85037

Y= -11874

Adresse: **Møllesvingen 1, 4330 Ålgård**



SEKSTON NR. 1

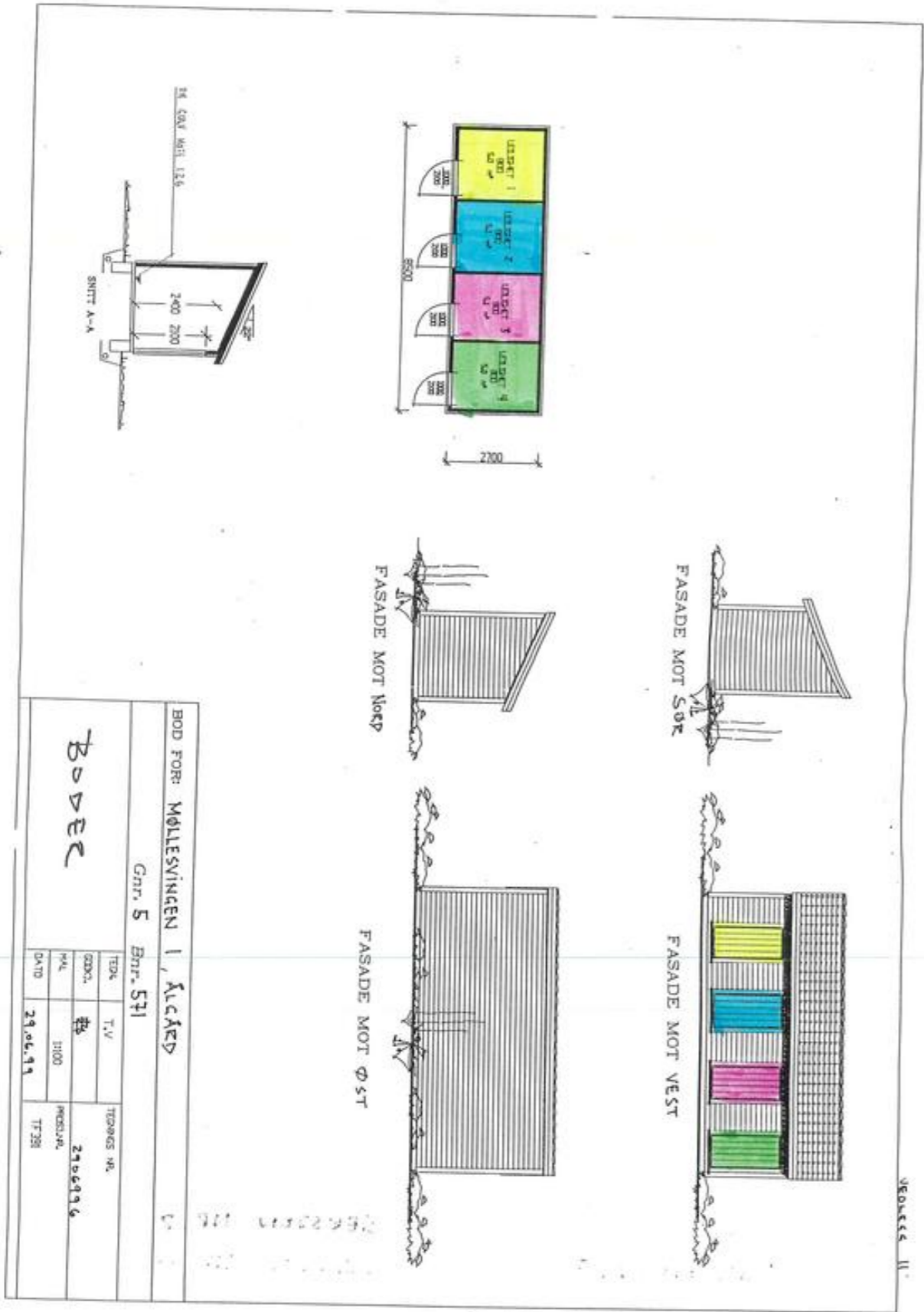
SEKSTON NR. 2

SEKSTON NR. 3

SEKSTON NR. 4

TOMTENS BEGRENSNING

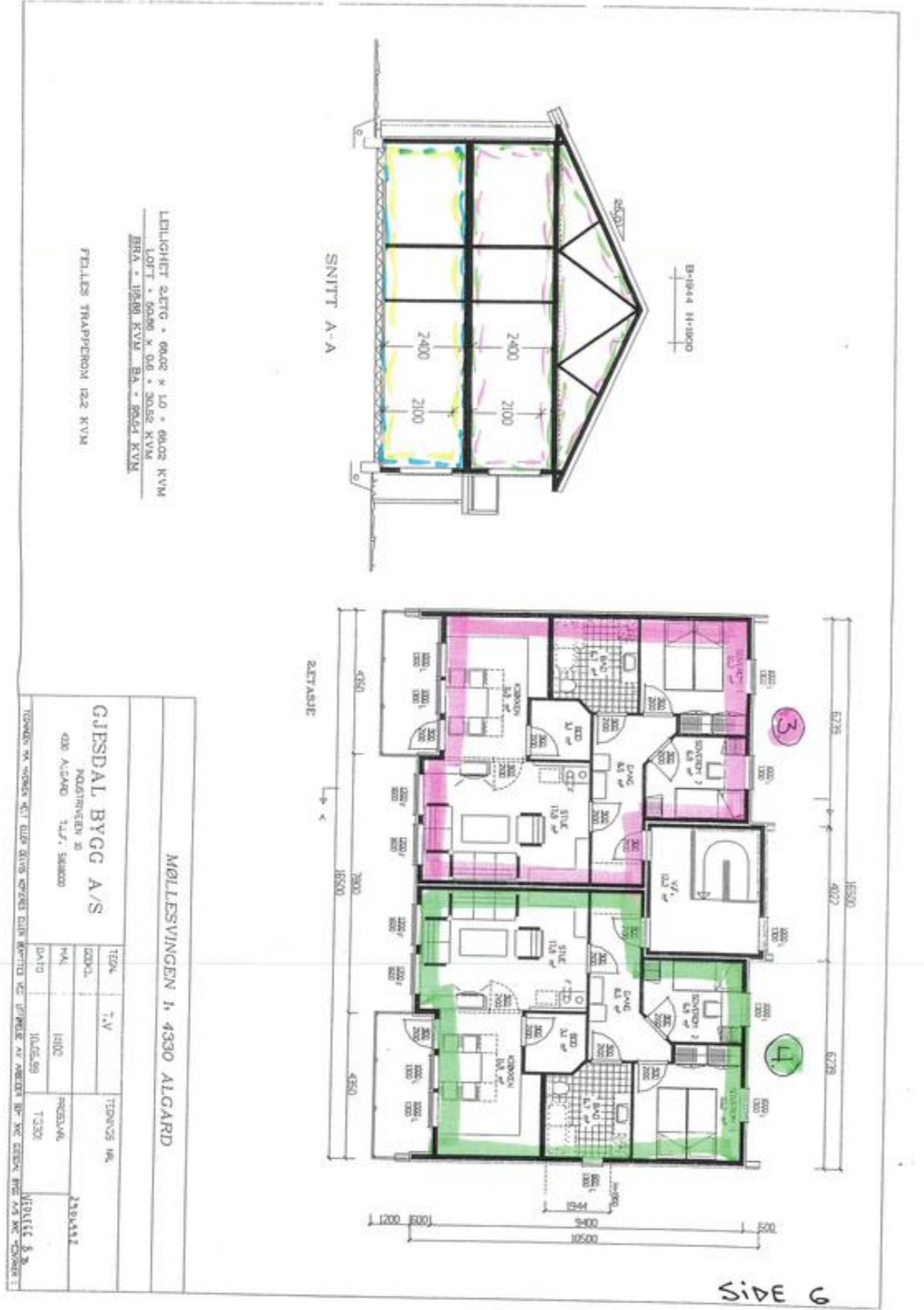
SIDE 1.



Side 2.



Side 3.





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



Tegnforklaring	
VEG	Annet vegareal
	Autoværn
	Vegdekkkart
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Felles avkjørsel
Reguleringsplan PBL 2008	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Austandslinje
Abc	Påskrift bredde
Bygninger	
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Navn på samferdsel

ambita

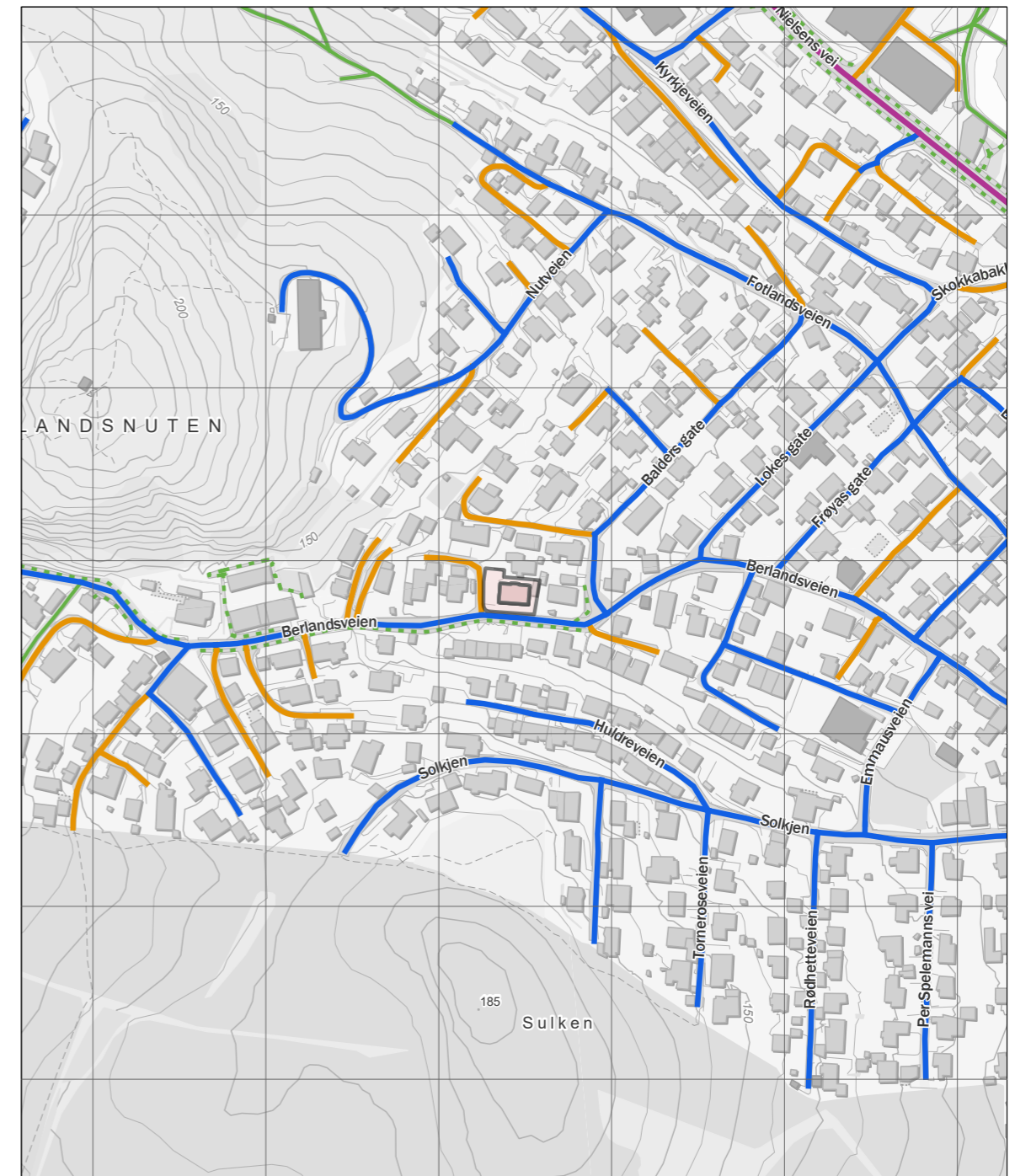
Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/571/0/1

Adresse: Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/05/2026



	Europaveg		Riksveg		Fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg		Gang- og sykkelveg
	Tunnel, Europaveg		Tunnel, riksveg		Tunnel, fylkesveg		Tunnel, kommunal veg		Tunnel, privat veg		Annet gangareal
							Skogsbliveg				Bilferje
											Annet

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 boligjakt 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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

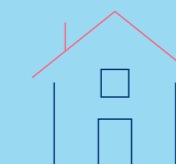
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Møllesvingen 1A, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 5, bnr. 571, snr. 1 i oppdragsnr.: 1200260105
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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