

PROAKTIV

Moderne rekkehus

Attraktiv beliggenhet i populære
Solbakkane på Ålgård.

KONVALLVEIEN 11



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 1087, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 120.000,-

Totalpris: 4.110.000,-

Kommunale avgifter: 15.407,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 3/2

BRA: 85 m²

BRA-i: 80 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport og i eget gårdsrom.

Tomt: 170.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	101		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

- Astrid M Ellingsæther

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

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

- Mats Nevland

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

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

- Trond Høgemark

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

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

- Elisabeth Tjetland

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

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

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

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

- Andreas Røssland

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

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

- Elin Høiland Valseth

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

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

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

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

- Morten Tobiassen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

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

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

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

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

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

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes 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!



SOLBAKKANE

Kommune: Gjesdal / Område: Solbakkane

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

Konvallveien 11 ligger i et etablert boligområde på Ålgård, med kort vei til daglige servicetilbud og gode fritidsmuligheter. Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Ålgård. I området finnes ellers flere dagligvarebutikker, blant annet Kiwi, Rema 1000 og Coop Mega. Extra Ålgård Coop Mega Ålgård.

Ålgård sentrum har de senere årene vært i utvikling, med blant annet torg, bystrand, skaterampe, butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. AMFI Ålgård og Norwegian Outlet gir et godt utvalg av butikker og handel, mens sentrum ellers byr på apotek, dagligvare og ulike tjenester.

For barnefamilier er det kort vei til flere barnehager og skoler som Rishagen FUS barnehage, Solås skole, Ålgård skole og Gjesdal ungdomsskole. Det er også gode tilbud innen idrett og fritid, med aktivitetshall, ballspill, sandvolleyball, friidrettsanlegg og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Ole Nielsens vei Linje E90	17 min 🚶 1.5 km
🚊	Skeiane stasjon Linje L5	16 min 🚗 14.2 km
✈️	Stavanger Sola	29 min 🚗
🚊	Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 🚗 28.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	16 min 🚶 1.4 km
Kiwi Ålgård PostNord	19 min 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Ålgård	19 min 🚶
📺 Vitusapotek Ålgård	19 min 🚶

SPORT

⚽ Ålgård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	16 min 🚶 1.4 km
⚽ Lysanlegg friidrettsanlegg Friidrett	19 min 🚶 1.6 km
🏊 EVO Ålgård	15 min 🚶
🏊 Jazzercise Ålgård	21 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Ålgård	16 min 🚶
----------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



treningssenter i nærområdet.

Ålgård og Gjesdal er kjent for flotte natur- og friluftsområder. For den turglade finnes det gode muligheter for både korte hverdagsturer og lengre turer i skog og fjell. Risfjellet er en populær turdestinasjon, mens Edlandsvatnet byr på fine turmuligheter i naturskjønne omgivelser. Det finnes også flere turmål og fjelltopper i området for den som ønsker litt mer utfordring.



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



Om vinteren er Brekko et populært utfartsområde for langrenn, med både lysløype og gode skimuligheter. For den aktive byr området ellers på gode muligheter for blant annet sykling og jogging. En tur til spektakulære Månafossen, gjerne kombinert med et besøk på Byrkjedalstunet, er en populær utflykt.

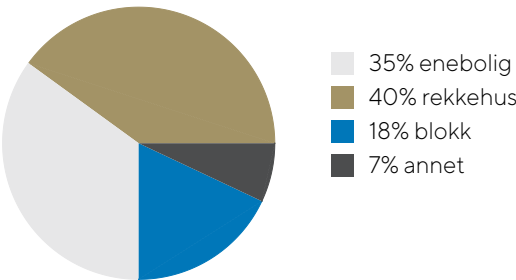
Det er enkel adkomst til E39, som gir gode forbindelser mot Sandnes og Stavanger. Ålgård har samtidig en gunstig beliggenhet for turer sørover mot blant annet Sirdal og øvrige deler av Gjesdal. Kommunen har et bredt tilbud av fritidsaktiviteter for barn og unge, med etablerte idrettslag og ulike kulturelle tilbud.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

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

BOLIGMASSE



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

Rishagen Fus barnehage | Bruhammaren Fus barnehage

Skolekrets

Solås skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	20 min 1.7 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 14.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 14.6 km

BARNEHAGER

Rishagen Fus barnehage (1-5 år) 113 barn	10 min 0.8 km
Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	20 min 1.7 km
Flassabekken barnehage (0-6 år) 123 barn	21 min 1.7 km



VELKOMMEN TIL KONVALLVEIEN 11

Vi starter utendørs – boligen har asfaltert gårdsrom, overbygget inngangsparti med carport og adkomst til isolert bod. Terrasse og balkong er på andre enden av inngangspartiet.

Parkering

Parkering i carport og i eget gårdsrom.

Tomtestørrelse

170,10 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (X6) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak med sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre

destruktive tiltak, takstmann ser allikevel

etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er

slike avvik svært vanskelige og avdekke

Vurdering av avvik:

Takkonstruksjonen er lukket og i hovedsak utilgjengelig for kontroll. Utførelse av ventilerende sjikt i konstruksjonen kan ikke bekreftes. Selv om det er

registrert luftespalter ved takfot, kan det ikke bekreftes at luftingen er videreført som et sammenhengende ventilasjonssjikt under hele takflaten.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

NS 3600 krever at takstmann setter TG2 for dette punkt når ventilering av takkonstruksjoner er usikker.

Konsekvens/tiltak

Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet

er manglende, kan dette medføre til kondensproblematikk og skader.

Utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre

destruktive tiltak. Takstmann ser allikevel



ROMSLIG TERRASSE MED
GOD Plass TIL
UTEMØBLERING!

etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Vurdering av avvik:

Det er registrert kledningsbord med liten avstand til platting og terreng. Enkelte steder ligger terrassebord helt eller delvis inntil ytterkledningen, noe som begrenser lufting og uttørring ved kledningens nedre del. Konsekvens/tiltak

Liten avstand mellom kledning, platting og terreng medfører økt risiko for fuktpåkjenninger og fuktopptak i trevirket. Dette kan over tid føre til materialnedbrytning og råteskader, særlig i kledningens nedre del og endeved.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom ytterkledning, terrassebord og terreng for å redusere fuktpåkjenninger og sikre bedre uttørkingsforhold. Det bør også utføres nærmere kontroll av utsatte deler av kledningen for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader. Skadet trevirke må utbedres eller skiftes ved behov.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendige vinduer er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er registrert sprekker i trevirket på enkelte vinduer, samt begynnende oppmykning av trevirket i nedre del av vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

Sprekker og oppmyket trevirke kan medføre økt

fuktinntrengning og videre nedbrytning av materialene. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg råteskader som reduserer vinduenes levetid og medfører behov for mer omfattende reparasjoner eller utskiftning. Sprekker og skadet trevirke bør utbedres, og nødvendig overflatebehandling utføres. Ved videreutvikling til råteskader må utskiftning av skadede deler eller hele vinduet vurderes.

Utvendig > Ytterdører

Ytterdørene består av malt hovedytterddør, malt boddør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Det er registrert sprekker og noe oppmykning av trevirket i nedre del av dørkarmen. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning av trevirket.

Konsekvens/tiltak

Sprekker og oppmyket trevirke kan medføre økt fuktinntrengning og videre materialnedbrytning, herunder utvikling av råteskader. Over tid kan dette redusere dørens levetid og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Skadet trevirke og sprekker bør utbedres, og nødvendig overflatebehandling utføres. Ved videre skadeutvikling kan utskiftning av deler av dørkarmen eller hele døren bli nødvendig.

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

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Badet har vegger med baderomsplater. I tidligere tilstandsrapport er det beskrevet sprekker i fuger langs nedre

del av baderomsplatene, samt registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatemålinger. Det er også beskrevet tegn til fuktpåvirkning i nedre del av platene. Eier opplyser at det i ettertid er utført tiltak ved at det er lagt ny fugemasse langs nedre del av baderomsplatene. Ved befaringen ble det utført overflatemålinger med fuktindikator, samt hulltaking med fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon fra tilstøtende rom. Overflatemålingene viste forhøyede fuktindikasjoner, mens det ved hulltakingen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier på kontrollstedet.

Undersøkelsene gir ikke grunnlag for å fastslå om det foreligger fuktskader i øvrige skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Det er registrert sprekker og åpninger ved hjørnelist på baderomsplater i dusjonen, utette rørgjennomføringer under servant, hvor det ikke er registrert tilfredsstillende tetting med egnet tettemateriale, det var vanskelig å verifisere om rørgjennomføringene til dusjens blandedbatteri er tilfredsstillende tettet. Det er også registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatemålinger på baderomsplatene.

Tidligere registrerte sprekker i fuger langs nedre del av baderomsplatene er ifølge eier utbedret med ny fugemasse. På befaringsdagen var det er vanskelig å avdekke om tidligere fuktpåvirkning har medført skader i platene eller bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Sprekker, åpninger og mangelfull tetting ved rørgjennomføringer kan medføre at vann trenger inn bak baderomsplatene og videre til underliggende eller bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktskader, materialnedbrytning og redusert levetid på våtrommets konstruksjoner.

Registrerte forhøyede fuktindikasjoner kan skyldes fuktpåvirkning, men overflatemålinger alene gir ikke grunnlag for å fastslå fuktinnhold eller skadeomfang i skjulte konstruksjoner. Selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltakingen, kan lokale fuktforhold andre steder i konstruksjonen ikke utelukkes.

Tidligere utført fugging reduserer ikke nødvendigvis risikoen for eventuelle skader som allerede kan ha oppstått bak platene. Sprekker og åpninger ved hjørnelister må utbedres, og rørgjennomføringer må kontrolleres og sikres tilfredsstillende tetting i samsvar med det aktuelle platesystemets monteringsanvisning.

Det anbefales særlig kontroll av nedre del av baderomsplatene, hvor det tidligere er registrert tegn til fuktpåvirkning. Ved påviste fuktskader må nødvendige utbedringer utføres. Omfanget av eventuelle forhold i skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser og destruktive tiltak.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og



BALKONG

Fra stuen har du direkte utgang til balkongen med glassrekkverk. Her kan du nyte de varme sommerdagene!

NYT MORGENKAFFEN I
SOLEN MED UTSIKT MOT
DE GRØNNE
OMGIVELSENE!



sikkerhet:

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det normalt var utført med tiltak for radon, men det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Bygningssakskyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Torsdag, 15. oktober 2026)

BESKRIVELSE AV TOMT

Selveier tomt

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Underetasje: Gang, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom
1. etasje: Gang, toalettrom, stue/kjøkken
Utvendig bod

Areal

Rekkehus

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

1. etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Balkong/terrasse

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 34 kvm

1. etasje: 10 kvm

Utvendig bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av

NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

UTVENDIG

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier og toppbord er i treverk.
Det er saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Utvendige vinduer er malte og har 2-lags glass.
Ytterdørene består av malt hovedytterddør, malt boddør og malt balkongdør i tre.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon, med glassrekkverk.

INNVENDIG

Gulv med parkett og belegg. Vegger med plater.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

VÅTROM

Badet har vegger med baderomsplater.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.



VELKOMMEN INN!

Velkommen inn i et lyst og romslig inngangsparti med gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy.





STUE

Stuen er lys og romslig, her legger man fort merke til den ekstra takhøyden. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, samt utgang til balkongen. God plass til både sofa og spisebord.





KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.
Det er balansert ventilasjon.
Eier opplyser at det er nylig skiftet kretskort i aggregatet, etter at den balanserte ventilasjonen sluttet å fungere.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Eier opplyser at varmepumpen installert februar 2026 og fungerer som normal.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har en ECOsave varmtvannsbereder fra byggeåret 2016, plassert i bod.
Berederen kombinerer en varmtvannstank med en integrert varmepumpe som utnytter varmeenergi fra uteluften til oppvarming av tappevannet.

Oppvarming
Elektrisk

Energimerke
Rød B

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJØKKEN

Åpen stue/kjøkken-løsning skaper en lun og luftig atmosfære. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. Gjennomgående lys eikeparkett.





BAD UNDERETASJE

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, frittstående toalett, dusjhjørne, og opplegg for vaskemaskin.



TOALETTROM

I første etasje finner man et separat toalettrom utstyrt med servant og frittstående toalett.



SOVEROM

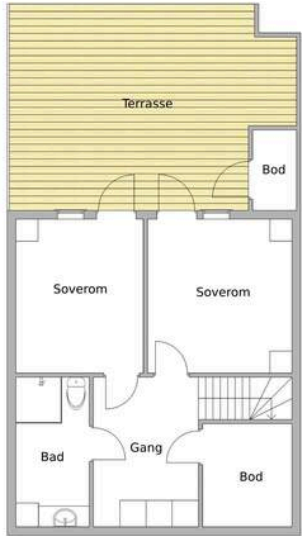
Begge soverommene er av god størrelse og har stor plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverommene befinner seg i underetasjen og begge har egen utgang til terrassen på 34 kvm.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Allsidig planløsning



jb
JOAKIM BJERK
FOTOGRAF



jb
JOAKIM BJERK
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
170,10 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær
884.601,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.538.405,- 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
15.407,- for 2026

Eiendomsskatt
1.614,- for 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,

hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 06.11.2019 som omhandler Del av rekkehus med carport.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 6. november 2019

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

1122/7/1087:
11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001482
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Gjesdal Kommune
Org.nr: 964 978 573

Kjerneinformasjon

Rett til å skifte ut kantstein, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Rett til å ha liggende og skifte ut teknisk anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2016 - Dokumentnr: 929355 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, konsentrerte småhus iht. reguleringsplan Ålgård nord, delfelt C2 med Id: 201109. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, konsentrerte småhus 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
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

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

Grunnboksdato

Onsdag, 30. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
120 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 091 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 110 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

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

Kjerneinformasjon

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
Lise Skjæveland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 850 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Foto kveldsbilder kr 4 500, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 2 000, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 15 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 128 950 Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 341 Totalt kostnadsoverslag kr. 145 291 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i

samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Beskrivelse av tomt

Dato salgsoppgave
21.10.2026

Selveier tomt

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Rekkehus

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 7, bnr. 1087

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 15.10.2026

Rapportdato: 20.10.2026

Oppdragsnr.: 22592-1170

Referansenummer: NW9384

Foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

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



Rapportansvarlig

Andreas Meling

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



Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 2 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 3 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 4 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

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.

Rekkehuset fra 2016 fremstår i hovedsak med normal standard ut fra alder, men har enkelte avvik som krever vedlikehold, nærmere undersøkelser og utbedringer.

Det er registrert begrensede kontrollmuligheter for takkonstruksjonens lufting, liten avstand mellom ytterkledning og platting, samt sprekker og begynnende oppmykning av trevirke på enkelte vinduer og ytterdør.

På badet er det registrert avvik ved baderomsplatene, blant annet åpninger ved hjørnelister, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer og forhøyede fuktindikasjoner. Tidligere registrert fuktpåvirkning gjør at det fortsatt er usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader, selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking.

Samlet vurderes boligen å ha enkelte vedlikeholds- og utbedringsbehov, hvor forholdene på badet bør vies særlig oppmerksomhet.

Forøvrig vises det til punktene i rapporten

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier og toppbord er i treverk. Det er saltak med sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses so normalt Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og beleg. Vegger med plater. Hulltaking er utført via inspeksjonsluke i vegg vendt mot under terreng, i teknisk rom. Måleresultat: 16.

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. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Det er ikke opplyst om tilfelle av skadedyr eller smågnagere i boligen. Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 5 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010.

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

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

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

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

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Badet har vegger med baderomsplater. I tidligere tilstandsrapport er det beskrevet sprekker i fuger langs nedre del av baderomsplatene, samt registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatemålinger. Det er også beskrevet tegn til fuktpåvirkning i nedre del av platene. Eier opplyser at det i ettertid er utført tiltak ved at det er lagt ny fugemasse langs nedre del av baderomsplatene. Ved befaringen ble det utført overflatemålinger med fuktindikator, samt hulltaking med fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon fra tilstøtende rom. Overflatemålingene viste forhøyede fuktindikasjoner, mens det ved hulltakingen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsene gir ikke grunnlag for å fastslå om det foreligger fuktskader i øvrige skjulte konstruksjoner. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er ikke oppbrett av membran ved dørterskel, Det er registrert fall til sluk på gulv, med lokalt fall til sluk i dusjonen. Ved utført vanntest er det registrert at vann ledes til sluk i og utenfor dusjonen Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

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

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i gulv for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.

Det er registrert spor av membran i sluk, som er iført rundt klemring. Påpeker at bunn klemring er dekket med fugemasse, hvor bekreftelse av at membran er ført under rundt hele klemringen er vanskelig å kontrollere. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er utført i skillevegg mellom soverom og bad. Måleresultatet var 9 vektprosent.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er 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 De innvendige avløpsrørene er av plastrør.

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

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 6 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det er nylig skiftet kretskort i aggregatet, etter at den balanserte ventilasjonen sluttet å fungere. Arbeidet er utført ved hjelp av egeninnsats og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget etter at utbedringer er utført.

Det anbefales jevnlig bytting av filter, samt rengjøring av vegg- og takventiler. Det anbefales også rengjøring av ventilasjonsrørene etter behov.
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Eier opplyser at varmepumpen installert februar 2026 og fungerer som normal. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter, for å opprettholde pumpens funksjon og vedlikehold
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.*

Boligen har en ECOsave varmtvannsbereder fra byggeåret 2016, plassert i bod. Berederen kombinerer en varmtvannstank med en integrert varmepumpe som utnytter varmeenergi fra uteluften til oppvarming av tappevannet. Eventuelt lekkasjevann fra berederen ledes til sluk i rommet.
Berederens innvendige komponenter og tekniske funksjon er ikke kontrollert utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget i løpet av eiers periode.

Det er registrert dokumentasjon på det elektriske anlegget i sikringskap

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

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker
Det var brannalarm og brannslukkingsapparat i boligen på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering er fra byggeår. Det er ikke mulig å inspisere fuksikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekning i underetasje.
Grunnmuren er av betong.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.
Opparbeidet tomt med ulike nivåer, hvor hvert nivå er utført som

relativ flatt, hvor det ikke er registrert fall mot grunnmur/bolig.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)
Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, men avviker fra dette hvor det er oppført takoverbygg over inngangsparti.
Tiltaket er meldeplikt/eller søknads pliktig.

Arealene er beregnet på bakgrunn av egne stikkmål utført med håndholdt lasermåler. Rommenes benevnelse og fordeling er basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at rommene er formelt godkjent for den registrerte bruken.

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 7 av 26

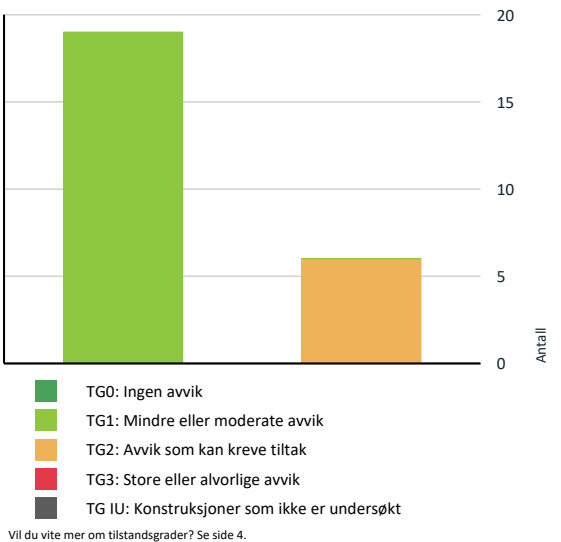
Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

boligen er oppført på et tidspunkt hvor det normalt var utført med tiltak for radon, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 8 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og midlertidig brukstillatelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av asfaltpapp. Det er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone

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



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vinds kier og toppbord er i treverk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 9 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Det er saltak med sperrekonstruksjon.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er lukket og i hovedsak utilgjengelig for kontroll. Utførelse av ventilerende sjikt i konstruksjonen kan ikke bekreftes. Selv om det er registrert luftespalter ved takfot, kan det ikke bekreftes at luftingen er videreført som et sammenhengende ventilasjonssjikt under hele takflaten. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

NS 3600 krever at takstmann setter TG2 for dette punkt når ventilering av takkonstruksjoner er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet er manglende, kan dette medføre til kondensproblematikk og skader. Utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak. Takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

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

Utvendig kledning er punktkontrollert for eventuelle råteskader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert kledningsbord med liten avstand til platting og terreng. Enkelte steder ligger terrassebord helt eller delvis inntil ytterkledningen, noe som begrenser lufting og uttørking ved kledningens nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Liten avstand mellom kledning, platting og terreng medfører økt risiko for fuktpåkjenninger og fuktopptak i trevirket. Dette kan over tid føre til materialnedbrytning og råteskader, særlig i kledningens nedre del og endeved.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom ytterkledning, terrassebord og terreng for å redusere fuktpåkjenninger og sikre bedre uttørkingsforhold. Det bør også utføres nærmere kontroll av utsatte deler av kledningen for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader. Skadet trevirke må utbedres eller skiftes ved behov.

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 10 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendige vinduer er malte og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i trevirket på enkelte vinduer, samt begynnende oppmykning av trevirket i nedre del av vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker og oppmyket trevirke kan medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning av materialene. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg råteskader som reduserer vinduenes levetid og medfører behov for mer omfattende reparasjoner eller utskiftning.

Sprekker og skadet trevirke bør utbedres, og nødvendig overflatebehandling utføres. Ved videreutvikling til råteskader må utskiftning av skadede deler eller hele vinduet vurderes.

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av malt hovedytterddør, malt boddør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker og noe oppmykning av trevirket i nedre del av dørkarmen. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning av trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker og oppmyket trevirke kan medføre økt fuktinntrengning og videre materialnedbrytning, herunder utvikling av råteskader. Over tid kan dette redusere dørens levetid og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Skadet trevirke og sprekker bør utbedres, og nødvendig overflatebehandling utføres. Ved videre skadeutvikling kan utskiftning av deler av dørkarmen eller hele døren bli nødvendig.

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



1 TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon, med glassrekkverk.

Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses so normalt

1 TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVEDIG

Radon

Vurdering av avvik:

- boligen er oppført på et tidspunkt hvor det normalt var utført med tiltak for radon, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperran er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med parkett og belegg. Vegger med plater. Hulltaking er utført via inspeksjonsluke i vegg vendt mot under terreng, i teknisk rom, hvor det ble utført fuktmåling med måleresultat på 16 vektprosent.

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

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 13 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tilfelle av skadedyr eller smågnagere i boligen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010.

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

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

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

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

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 14 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Badet har vegger med baderomsplater. I tidligere tilstandsrapport er det beskrevet sprekker i fuger langs nedre del av baderomsplatene, samt registrert forhøyede fuktindikasjoner ved overflatemålinger. Det er også beskrevet tegn til fuktpåvirkning i nedre del av platene. Eier opplyser at det i ettertid er utført tiltak ved at det er lagt ny fugemasse langs nedre del av baderomsplatene. Ved befaringen ble det utført overflatemålinger med fuktindikator, samt hulltaking med fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon fra tilstøtende rom. Overflatemålingene viste forhøyede fuktindikasjoner, mens det ved hulltakingen ikke ble påvist forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsene gir ikke grunnlag for å fastslå om det foreligger fuktskader i øvrige skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker og åpninger ved hjørnelist på baderomsplater i dusjonen, utette rørgjennomføringer under servant, hvor det ikke er registrert tilfredsstillende tetting med egnet tettemateriale, det var vanskelig å verifisere om rørgjennomføringene til dusjens blandebatteri er tilfredsstillende tettet. Det er også regsitrtet forhøyede fuktindikasjoner ved overflatemålinger på baderomsplatene.

Tidligere registrerte sprekker i fuger langs nedre del av baderomsplatene er ifølge eier utbedret med ny fugemasse. På befaringsdagen var det er vanskelig å avdekke om tidligere fuktpåvirkning har medført skader i platene eller bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker, åpninger og mangelfull tetting ved rørgjennomføringer kan medføre at vann trenger inn bak baderomsplatene og videre til underliggende eller bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktskader, materialnedbrytning og redusert levetid på våtrommets konstruksjoner. Registrerte forhøyede fuktindikasjoner kan skyldes fuktpåvirkning, men overflatemålinger alene gir ikke grunnlag for å fastslå fuktinnhold eller skadeomfang i skjulte konstruksjoner. Selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltakingen, kan lokale fuktforhold andre steder i konstruksjonen ikke utelukkes. Tidligere utført fuging reduserer ikke nødvendigvis risikoen for eventuelle skader som allerede kan ha oppstått bak platene.

Sprekker og åpninger ved hjørnelister må utbedres, og rørgjennomføringer må kontrolleres og sikres tilfredsstillende tetting i samsvar med det aktuelle platesystemets monteringsanvisning. Det anbefales særlig kontroll av nedre del av baderomsplatene, hvor det tidligere er registrert tegn til fuktpåvirkning. Ved påviste fuktskader må nødvendige utbedringer utføres. Omfanget av eventuelle forhold i skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser og destruktive tiltak.

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 15 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det er ikke oppbrett av membran ved dørterskel, men det er registrert en høydeforskjell fra topp slukrist til til topp flis ved dør som er 25mm. Det er også registrert fall til sluk på gulv, med lokalt fall til sluk i dusjonen. Ved utført vanntest på gulv, er det registrert at vann ledes til sluk i og utenfor dusjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

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

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluk i gulv for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.

Det er registrert spor av membran i sluk, som er iført rundt klemring. Påpeker at bunn klemring er dekket med fugemasse, hvor bekreftelse av at membran er ført under rundt hele klemringen er vanskelig å kontrollere.

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 16 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i skillevegg mellom soverom og bad. Måleresultatet var 9 vektprosent.

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

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjø/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

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

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er 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



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plastrør.

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det er nylig skiftet kretskort i aggregatet, etter at den balanserte ventilasjonen sluttet å fungere. Arbeidet er utført ved hjelp av egeninnsats og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget etter at utbedringer er utført.

Det anbefales jevnlig bytting av filter, samt rengjøring av vegg- og takventiler. Det anbefales også rengjøring av ventilasjonsrørene etter behov.

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

TO 1

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Eier opplyser at varmepumpen installert februar 2026 og fungerer som normal. Det anbefales jevnlig service og rengjøring av filter, for å opprettholde pumpens funksjon og vedlikehold

TO 1

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.*

Boligen har en ECOsave varmtvannsbereder fra byggeåret 2016, plassert i bod. Berederen kombinerer en varmtvannstank med en integrert varmepumpe som utnytter varmeenergi fra uteluften til oppvarming av tappevannet. Eventuelt lekkasjevann fra berederen ledes til sluk i rommet. Berederens innvendige komponenter og tekniske funksjon er ikke kontrollert utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det er ikke utført arbeid på det elektriske anlegget i løpet av eiers periode.

Det er registrert dokumentasjon på det elektriske anlegget i sikringskap

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det var brannalarm og brannslukkingsapparat i boligen på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TO 1

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 19 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrekning i underetasje.

TO 1

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

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

TO 1

Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med ulike nivåer, hvor hvert nivå er utført som relativ flatt, hvor det ikke er registrert fall mot grunnmur/bolig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- boligen er oppført på et tidspunkt hvor det normalt var utført med tiltak for radon, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonspærren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 20 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

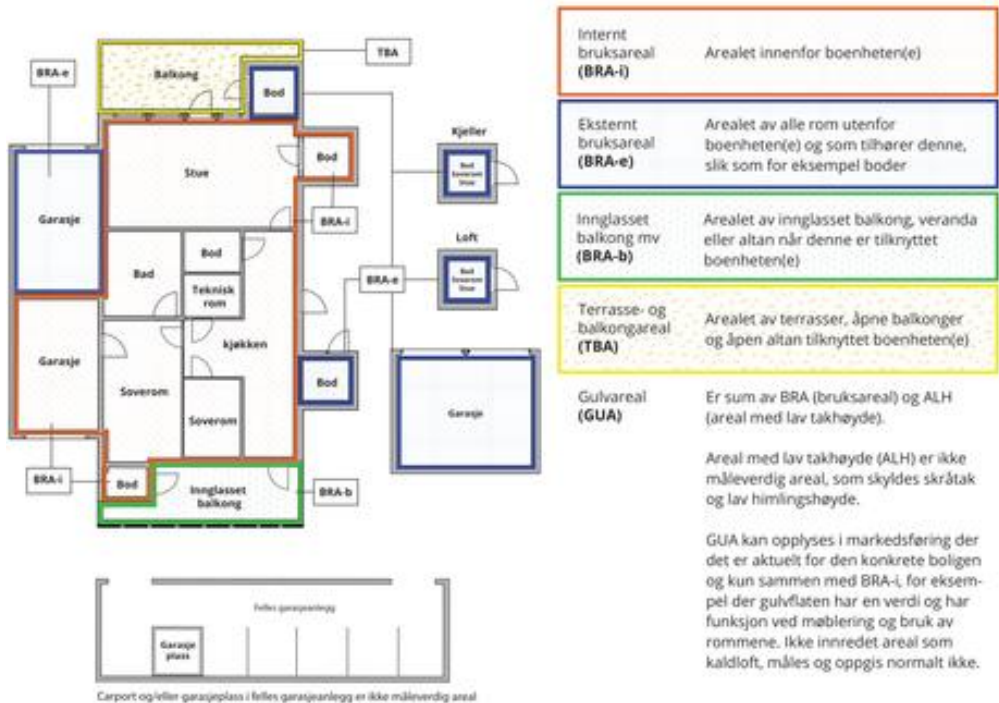
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 21 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	41	5		46	10
Underetasje	39			39	34
SUM	80	5			44
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig
BRA-e: Innvendig areal utvendig bod
TBA: Areal utvendig terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, men avviker fra dette hvor det er oppført takoverbygg over inngangsparti. Tiltaket er meldeplikt/eller søknads pliktig.

Arealene er beregnet på bakgrunn av egne stikkmål utført med håndholdt lasermåler. Rommenes benevnelse og fordeling er basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at rommene er formelt godkjent for den registrerte bruken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 22 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Lise Skjæveland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	1087		0	170.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konvallveien 11

Hjemmelshaver

Skjæveland Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt, med asflatert området, plattinger og beplantning, med ulike nivåer, hvor hvert enkelt nivå"er relativ flatt i et skrående terreng

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste forhold på matrikkelenheten:

Andre Merknader.

Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag. 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.

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsfaglig 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 bygningsfagliges 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.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 25 av 26

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 1087
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Forutsetninger

begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppdragsnr.: 22592-1170

Befaringsdato: 15.10.2026

Side: 26 av 26

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Konvallveien 11

Konvallveien 11

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?

Kjøpt 3 september 2025

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.

Bodd her i 1 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skjæveland, Lise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ 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

Side 2



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Defekt kretskort, byttet av fagfolk som vennetjeneste

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av kretskort

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gjesdal blikk

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

Side 3

Vedlegg

☐ 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?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

68

KONVALLVEIEN 11

PROAKTIV.NO

69



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 83428290

Egenerklæringsskjema

Name

Lise Skjæveland

Date

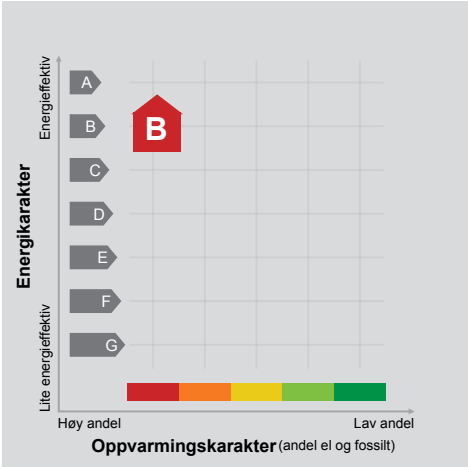
2026-09-30

Identification

 Lise Skjæveland



Adresse	Konvallveien 11
Postnummer	4331
Sted	ALGARD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	1087
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300435869
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146020
Dato	14.07.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Spar strøm på kjøkkenet
 - Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Tiltak utendørs

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

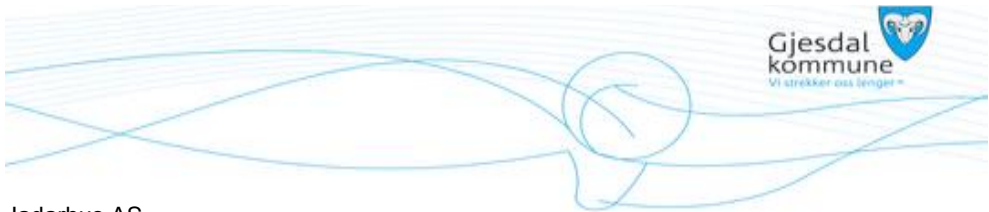
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Jadarhus AS
Heiamyrå 19
4031 STAVANGER

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
23.11.2016	Linda Espeland	429/16	15/2382

GODKJENT - søknad fra Jadarhus AS om midlertidig brukstillatelse for del av rekkehus med carport, gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11, Ålgård nord, felt C2, delfelt BK10

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

EIENDOM/BYGGESTED:	Gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11, Ålgård nord
TILTAKSHAVER/ ANSVARLIG SØKER:	Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4031 Stavanger
TILTAKETS ART:	Del av rekkehus med carport

VEDTAK:

På bakgrunn av søknad datert 22.11.16 og mottatt gjennomføringsplan, og i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10, gis midlertidig brukstillatelse for del av rekkehus med carport på gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11, Ålgård nord, felt C2, delfelt BK10. ‘

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelse av 09.05.14 og igangsettingstillatelse av 21.12.15, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

I henhold til søknad om midlertidig brukstillatelse gjenstår følgende mindre vesentlige arbeider:

Ferdigstilling av o_TV1 og o_AVG4 (isåing av grasfrø)

Det er opplyst at o_TV1 skal ferdigstilles innen utgangen av mai 2017 og at grasfrø skal være isådd innen utgangen av mai 2017.

Kommunen skal utstede ferdigattest når alle arbeider er ferdig utført.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Evt. bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør, og arbeidene meldes til feiervesenet.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Orientering om klagerett vedlegges.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

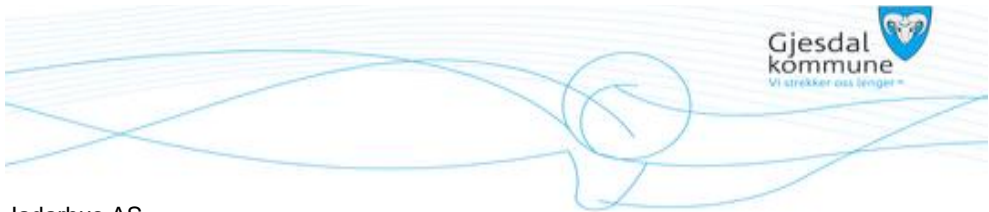
Gerd Karin Espedal
Avdelingsleder Arealbruk

Linda Espeland
juridisk rådgiver – byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg: orientering om klagerett

Kopi: Rogaland brann og redning IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes



Jadarhus AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
06.11.2019	Linda Espeland	294/19	15/2382

GODKJENT - søknad fra Jadarhus AS om ferdigattest for del av rekkehus med carport, gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11, Ålgård

FERDIGATTEST:

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11, Ålgård
TILTAKSHAVER/ ANSVARLIG SØKER	Jadarhus AS
TILTAK	Del av rekkehus med carport

VEDTAK:

Deres søknad om ferdigattest for del av rekkehus med carport på gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11 på Ålgård, godkjennes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan klages på. Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Orientering om klagerett vedlegges.

VI MINNER OM:

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før installasjon, se www.rogbr.no/meldinger.

SAKSOPPLYSNINGER:

I sak 190/14, vedtak av 09.05.14, fikk dere rammetillatelse og i sak 135/15, vedtak av 21.12.15, fikk dere igangsettingstillatelse til å oppføre del av rekkehus med carport på gnr. 7, bnr. 1087, Konvallveien 11 på Ålgård.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt i sak 429/16, i vedtak av 23.11.19. Dere opplyste da at gjenstående arbeid frem mot ferdigattest var ferdigstilling av o_TV1 og o_AVG4 (isåing av grasfrø). Det ble opplyst at o_TV1 skulle ferdigstilles innen utgangen av mai 2017 og at grasfrø skulle være isådd innen utgangen av mai 2017.

Søknad om ferdigattest, gjennomføringsplan sluttrapport for avfall ble mottatt 30.10.19. Det bekreftes at rekkefølgekravene nå er ferdigstillt.

Dere har krysset av for at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.

VURDERINGER:

Vi har vurdert at søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven og vi har kommet frem til at det kan gis ferdigattest for del av rekkehus med carport, som søkt om.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

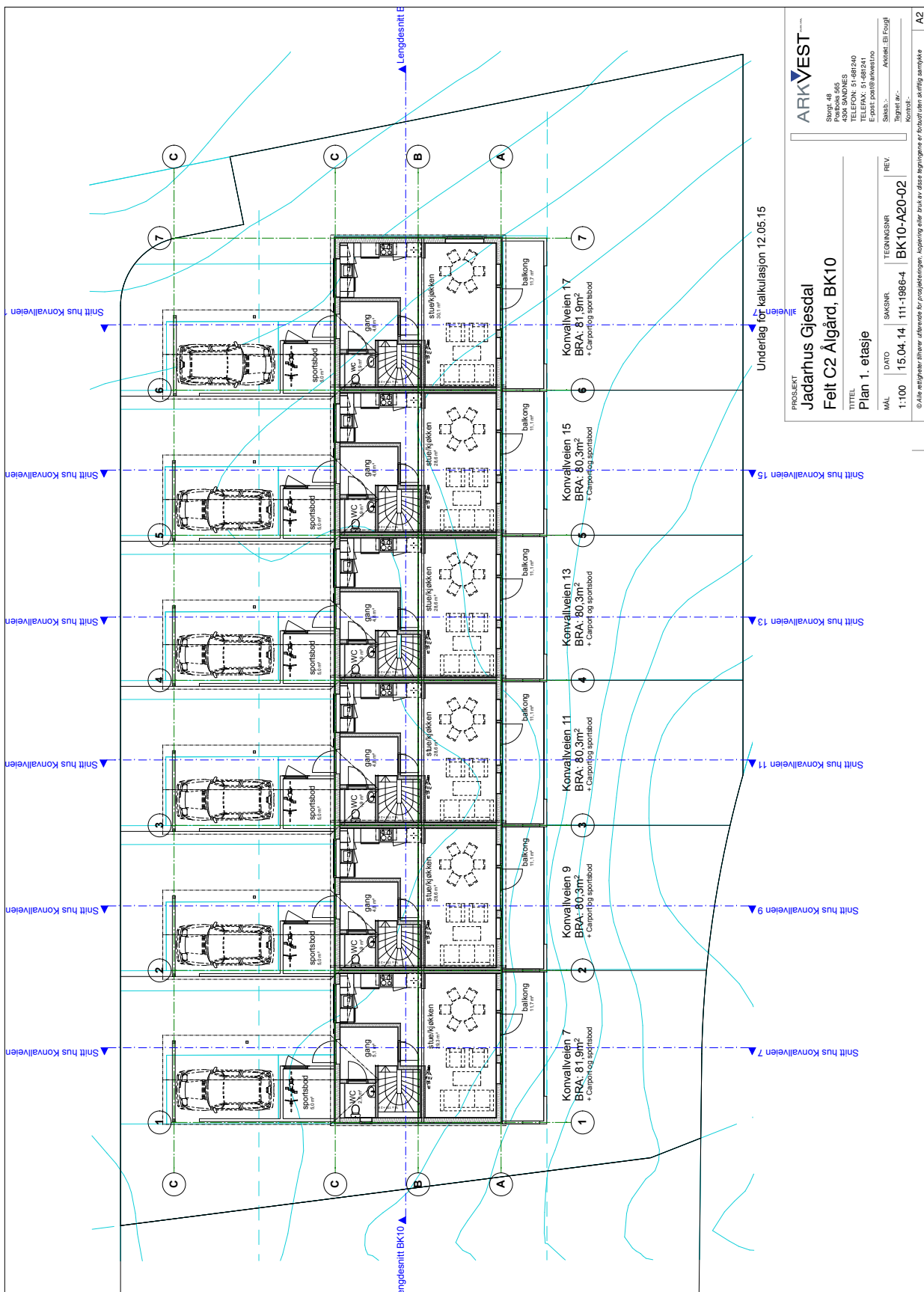
Gerd Karin Espedal
Avdelingsleder Arealbruk

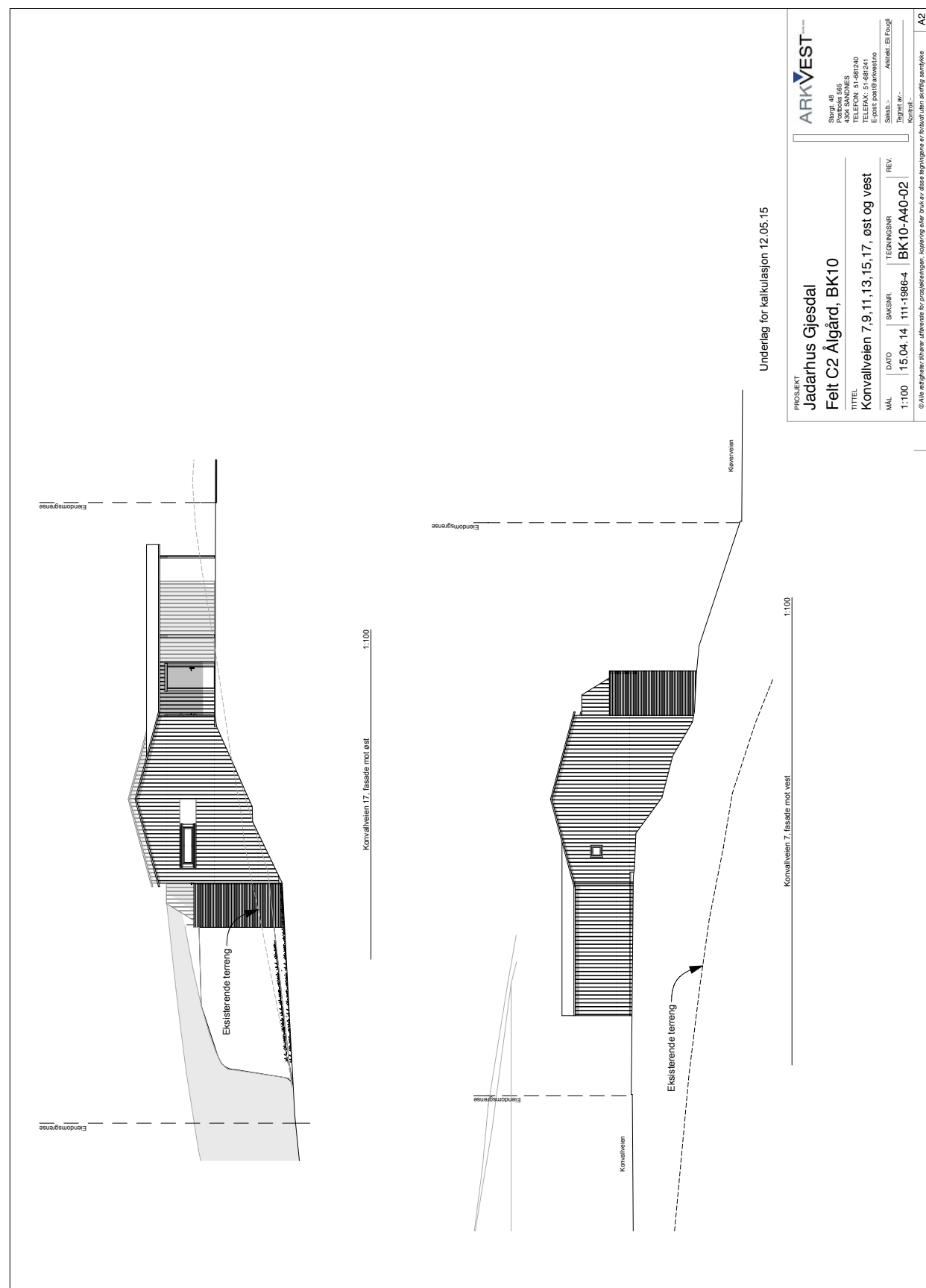
Linda Espeland
juridisk rådgiver – byggesak

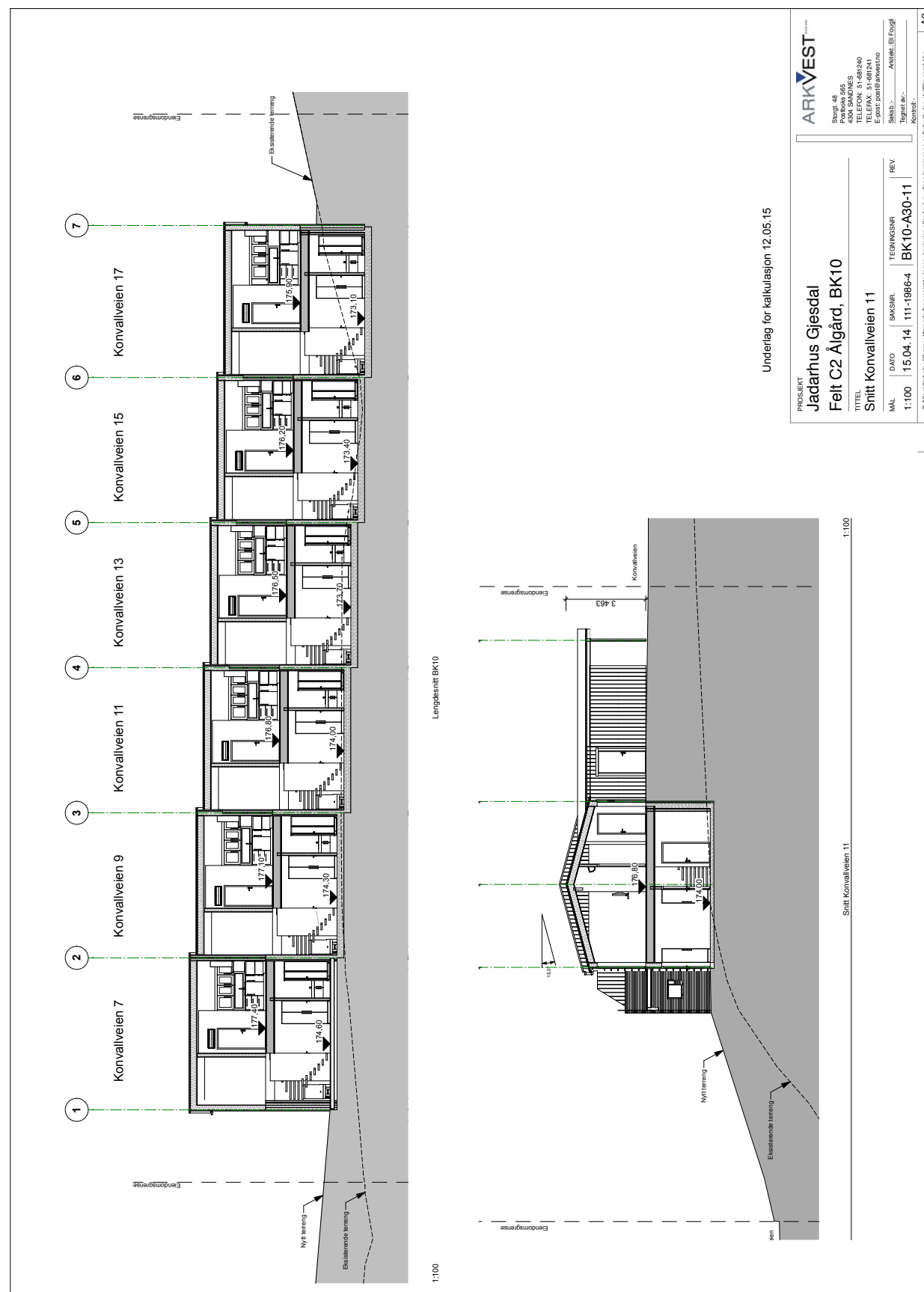
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

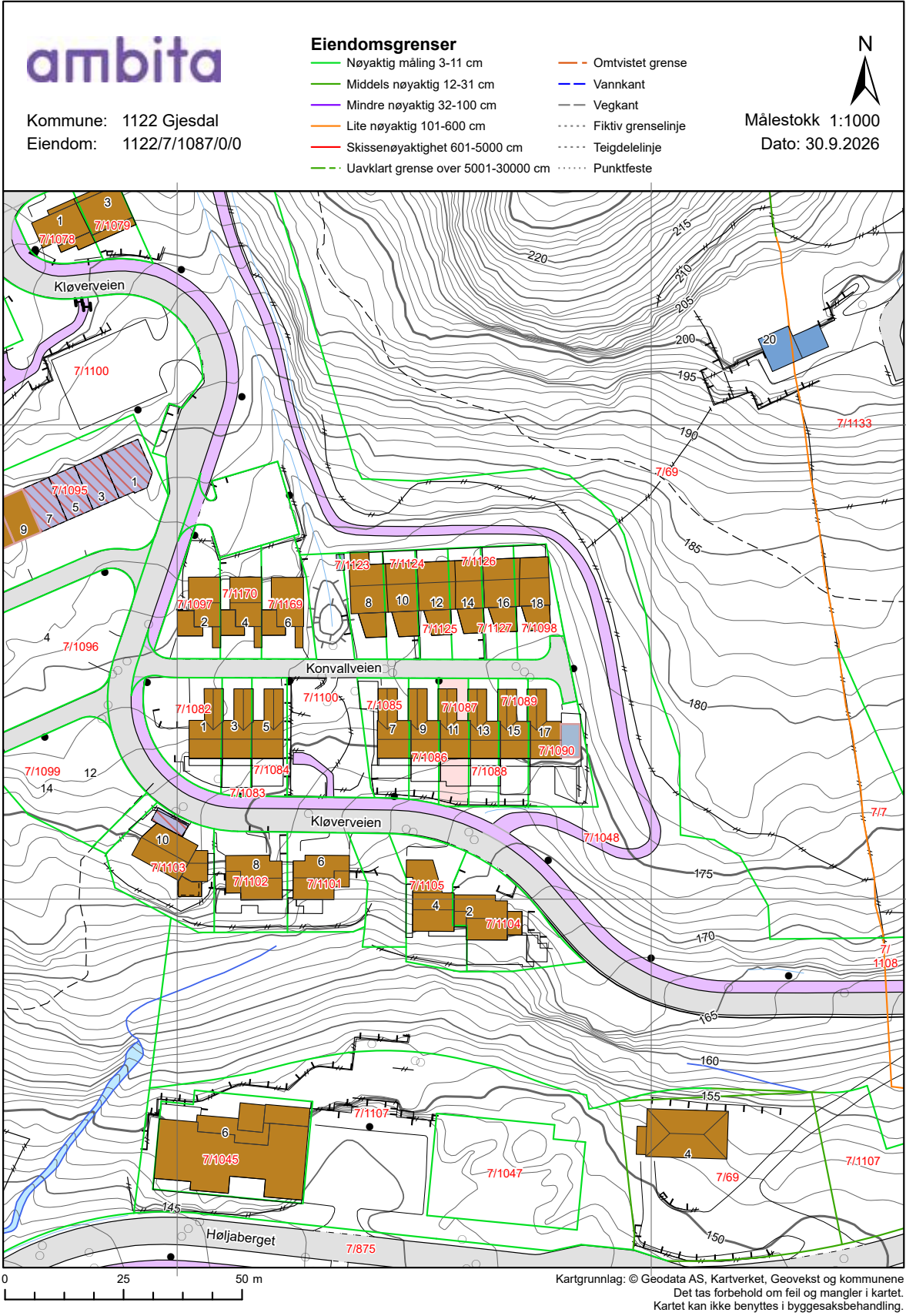
Vedlegg:
Orientering om klagerett

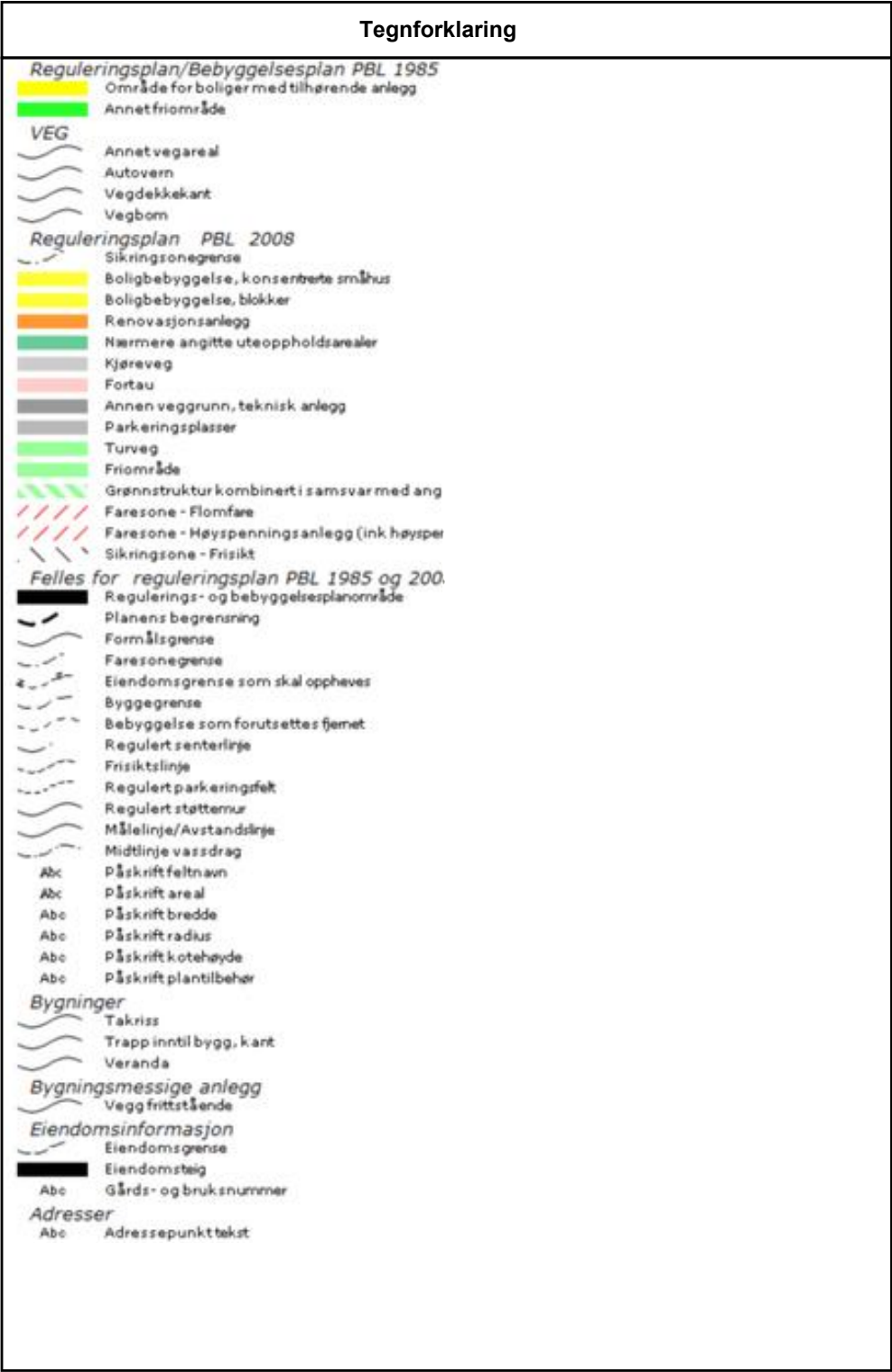
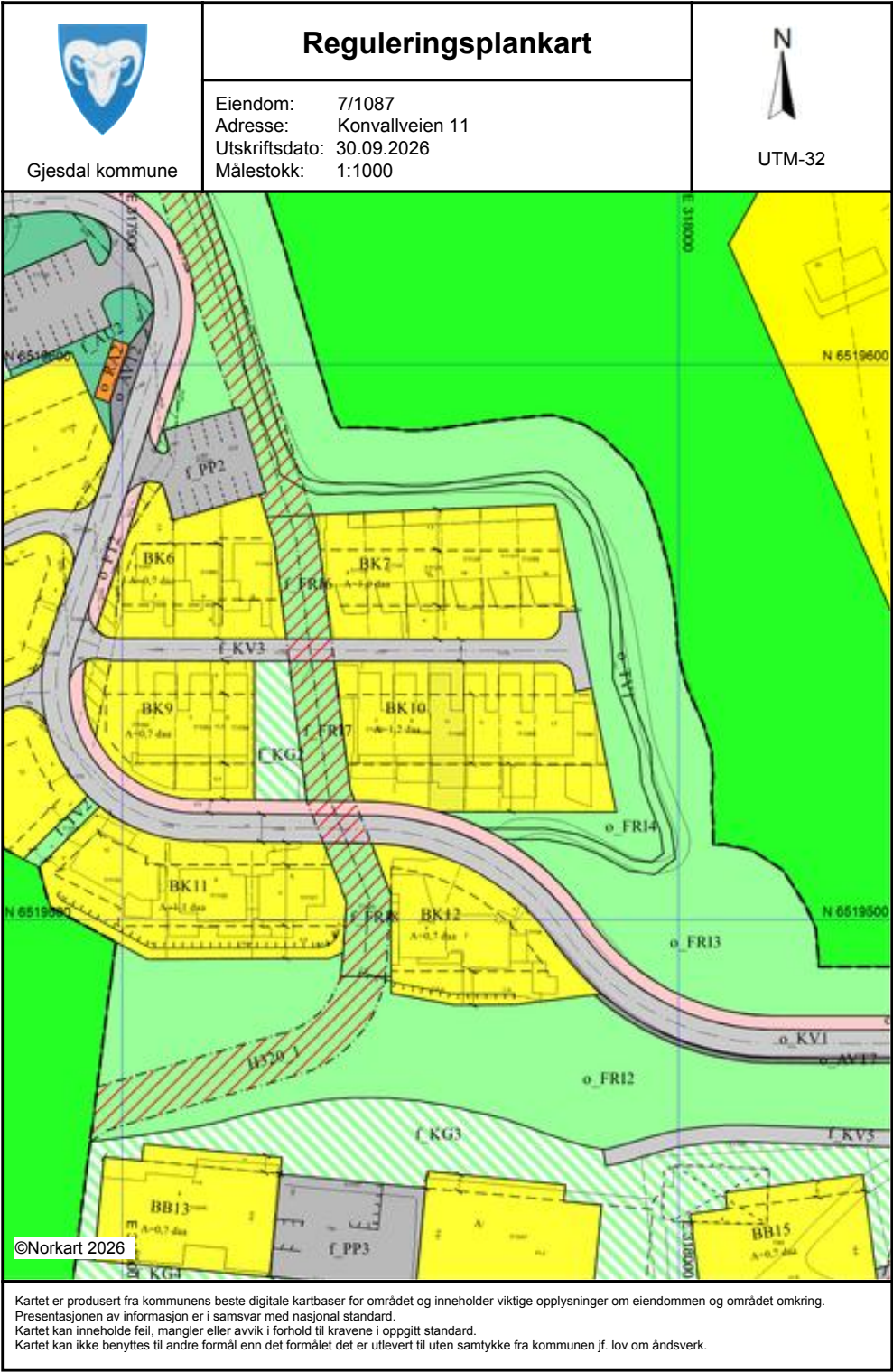
Kopi:
Grunneiere
Rogaland Brann og Redning lks

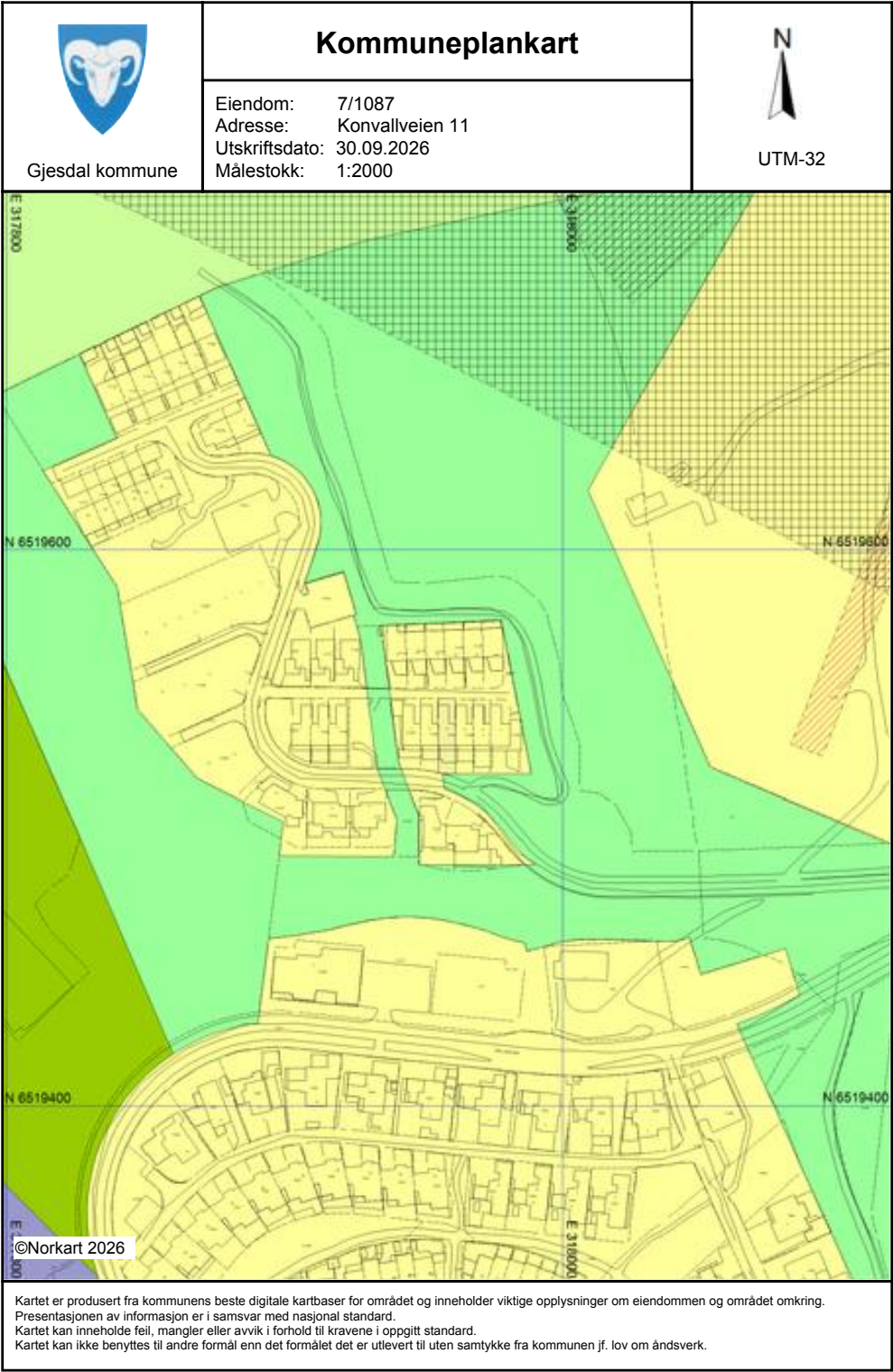








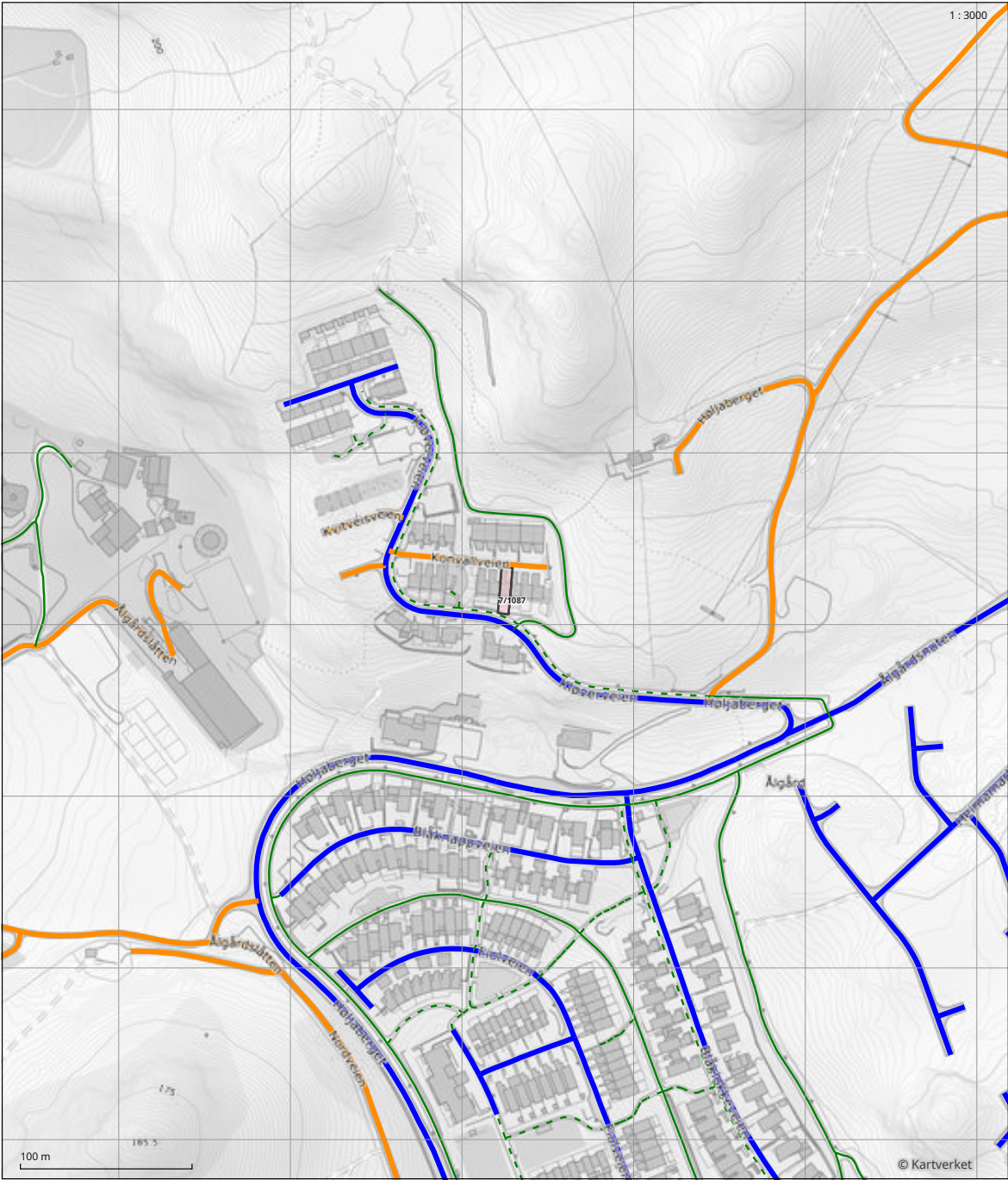




ambita Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/1087/0/0
Adresse: Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/09/2026



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



Attestert kopi av dok.nr. 2016/929355/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-30 16:55

Side 1 av 2



140-16. Peken
Rekvirent iht. følgebrev/-
relatert til oppgitt:
971051809
org.nr./fødselsnr.

Erklæring for eiendommene gnr 7 og bnr. 1082 - 1090 i Gjesdal Kommune

- Gjesdal Kommune (org.nr 964978573) / Lyse AS (org.nr 9800014872) / Lyse Elnett AS (org. nr. 980038408) / Lyse Fiber AS (org. nr. 993933988) / Telenor ASA (org.nr. 982463718) har alle rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger for vann og avløp samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde / lekeplass. Det er en forutsetning at arbeid på ledninger/kabler mm som nevnt utføres i henhold til gjeldende regelverk, bl.a. vegloven og kommunens gravereglement.
- Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 som eier av veier har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også vegskulder og vegskråning (helning 1:2).
- Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på tomt.
- Gjesdal Kommune, org.nr 964 978 573 / utbygger har rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg som står inne på tomt.
- Rør – og ledningstraseer må ikke beplantes/bebygges med store trær, prydbusker, byggkonstruksjoner og lignende som kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.
- Retten til vedlikehold forutsetter at den som utfører vedlikeholdet tilbakefører arealet til samme standard som før vedlikeholdet. Tilbakeføringsplikten omfatter likevel ikke bygg og beplantning oppført/beplantet i strid med denne erklæringens punkt 5.
- Eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg/fellesareal som er vist på vedlagt reguleringsplan.
- Eier plikter å være medlem i Solbakkane C2 Velforening.
- Kjøper må være oppmerksom på de forutsetninger og de målsetninger som er nedfelt i formingsveileder for feltet.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på følgende eiendommer i Gjesdal Kommune:
- gnr. 7 og bnr. 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089 og 1090

Sted / Dato: Stavanger 7 / 10 - 2016

For hjemmelshaver iht. generalfullmakt fra Samuel Lima, p.nr. 070340 til Jadarhus AS, org. nr. 971051809:

Rune Hatlestad

Frøde Michaelsen

Jeg/vi bekrefter at undertegnede er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær.

Navn:

Eirik Johnsen
Eiendomsmegler

Navn:

Som urådighetshaver samtykker Jadarhus AS, org. nr. 971051809 i tinglysing av ovennevnte erklæring.

Stavanger 7 / 10 - 2016

Rune Hatlestad

Frøde Michaelsen

1



Doknr: 929355 Tinglyst: 11.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Åkordet Org. nr.
i hht. offentlig reg. stp.
2010-16 980001482.



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Utskriftsdato: 05.10.2026

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	1087	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	☒
Privat vei	☐

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	☒
Offentlig avløp	☒

Privat vann	☐
Privat avløp	☐

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

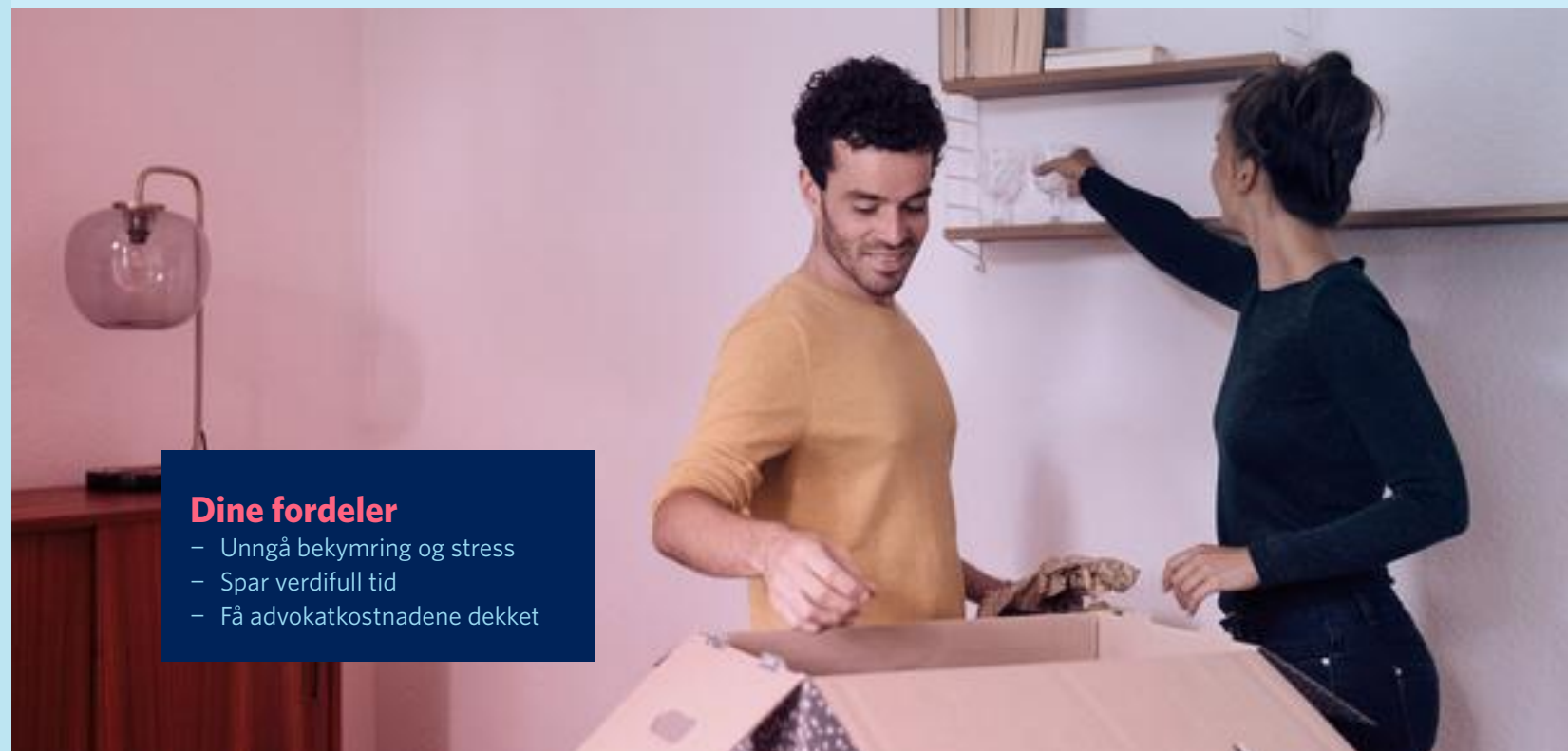
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

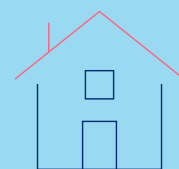
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Konvallveien 11, 4331 ÅLGÅRD. Gnr. 7, bnr. 1087, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260169
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

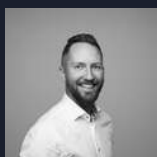
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at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

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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