

PROAKTIV

Sentrumsnær leilighet

2 sov og 2 biloppstillingsplasser
Solrik balkong og utv. bod



MØLLESVINGEN 1D



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



ÅLGÅRD SENTRUM

Innholdsrik og sentral 3-roms leilighet med solrik balkong | Gårdsrom skal asfalteres | Lav mnd utgift | 2 p-plass

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Møllesvingen 1D, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 5, bnr. 571, snr. 4 i Møllesvingen 1

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 89.000,-

Totalpris: 3.079.000,-

Kommunale avgifter: 14.457,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2000

Rom/soverom: 3/2

BRA: 74 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: 2 parkeringsplasser på oppstillingsplass på tomten

Tomt: 673.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 750,-

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

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	110		
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 lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

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

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

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

Velkommen til oss!



ÅLGÅRD SENTRUM

Kommune: Gjesdal / **Område:** Ålgård sentrum

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

Beliggenhet

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	8 min
Vitusapotek Ålgård	11 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Ålgård	14 min
Extra Ålgård	17 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

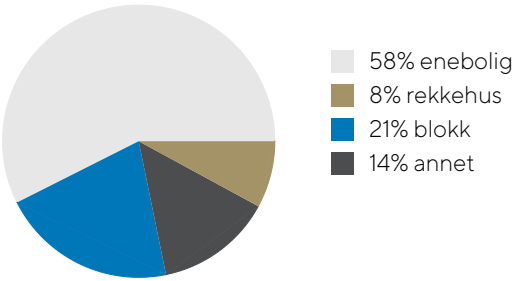
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Bruhammaren barnehage | Øygardsvatnet barnehage | Nesjane barnehage



Skolekrets
Ålgård skole | Gjesdal ungdomsskole

BOLIGMASSE



SKOLER

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

BARNEHAGER

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



VELKOMMEN TIL MØLLESVINGEN 1D

Vi starter utendørs – leiligheten har solrik balkong

Parkering

2 parkeringsplasser på oppstillingsplass på tomten

Tomtestørrelse

673 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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 (1) stk. TG3, (4) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Gulvet er utført som relativt flatt, med nedsenk og fall til sluk i dusjsonen. Det er registrert hulrom under fliser både i dusjsonen og på gulv utenfor dusjsonen ved kontroll med lett banking. Videre er det registrert at enkelte gulvfliser er løse og beveger seg ved belastning/tråkk. Dette indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen er det registrert motfall og vannoppsamling på gulvet. Løse fliser og mangelfull vedheft kan føre til videre skadeutvikling, økt slitasje og risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen gjennom fuger og bevegelser i overflatesjiktet. Motfall og vannoppsamling på gulvet medfører at vann kan bli stående over tid, noe som gir økt fuktbelastning på overflater, fuger og tilstøtende konstruksjoner. Kombinasjonen av løse fliser, hulrom og mangelfulle fallforhold representerer en forhøyet risiko for skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet. Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen for å avklare omfanget av de registrerte forholdene. Skadede og løse fliser bør utbedres. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene korrigeres slik at vann ledes til sluk i henhold til god byggesikk.

Begrunnelse TG 3 – Større avvik: Det er registrert flere vesentlige funksjonsavvik ved gulvkonstruksjonen, herunder løse fliser, hulrom under fliser og motfall med vannoppsamling



UTSIKT



på gulvet. Forholdene påvirker våtrommets funksjon og innebærer økt risiko for følgeskader. Samlet sett vurderes dette som et vesentlig avvik som gir grunnlag for TG 3. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduenes alder og registrerte forhold innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

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

Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene.

Det er registrert værslitte karmen og sprekker, samt omkringliggende materialer som trenger vedlikehold.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Varmtvannstanker har begrenset forventet levetid, og risikoen for funksjonssvikt, korrosjon og lekkasjer øker med alderen.

Som følge av alder må det påregnes en økt sannsynlighet for svikt eller lekkasje sammenlignet med nyere installasjoner. En eventuell lekkasje kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner og innredninger. Tidspunktet for eventuell utskifting kan ikke fastslås, da dette påvirkes av blant annet bruk, vedlikehold, vannkvalitet og installasjonsforhold.

Det anbefales jevnlig kontroll av tank og tilhørende installasjoner. Fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

Tilstandsgrad (NS 3600) - TG 2

Begrunnelse: Varmtvannstanken har passert en alder hvor det normalt må forventes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

Det er ikke registrert

lekkasjer eller funksjonsfeil på befaringsdagen, men alderen

alene gir grunnlag for TG 2 etter NS 3600s levetidsbetraktninger.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Det er ukjent hvilke produkter som er benyttet på de malte veggoverflatene på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflatebehandlingen er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner. Dette gjelder særlig områder som utsettes for regelmessig fukt- og vannbelastning.
Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, oppfukting eller andre avvik på de undersøkte overflatene på befaringsdagen. Som følge av manglende dokumentasjon og ukjent produktoppbygning kan imidlertid overflatenes fuktbestandighet og egnethet i våtsoner ikke verifiseres.
Det anbefales å utvise aktsomhet med direkte vannbelastning på de malte overflatene og å kontrollere overflatene jevnlig for tegn til oppsprekking, avflassing, misfarging eller andre forhold som kan indikere redusert fuktmotstand.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Selv om dusjdørene reduserer den daglige fuktbelastningen, vil vinduet fortsatt være plassert i et område risiko for forhøyet fuktpåvirkning på omkringliggende materialer rundt vindu. Over tid kan dette medføre økt slitasje på uegnet materialer i våtsone rundt vindu som lister, karmen og foring.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduets overflater, fuger og tilslutninger. God ventilasjon og normal rengjøring av vinduet etter dusjing vil bidra til å redusere fuktbelastningen og opprettholde levetiden på konstruksjonen
Vinduet er plassert innenfor våtsonen til dusjen og vil kunne bli utsatt for fuktbelastning ved normal bruk. Dusjsonen er imidlertid utført med dusjdører, noe som bidrar til å begrense direkte vannsprut mot vinduet og omkringliggende bygningsdeler

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekkssystemet må utbedres.
Det mekaniske avtrekket på badet fungerte ikke på befaringsdagen. Rommet er dermed kun ventilert gjennom vindu og naturlig luftutskiftning. Det ble samtidig registrert at det var plassert en avfukter på badet som var i drift under befaringen.
Manglende funksjon på det mekaniske avtrekket gir redusert evne til å transportere fuktig luft ut av våtrommet. Dette kan føre til forhøyet luftfuktighet, lengre uttørkingstid etter bruk og økt risiko for kondens, muggsoppvekst og fuktrelaterte skader over tid.
At avfukter var i drift på befaringsdagen kan indikere et behov

for ekstra fuktreduserende tiltak i rommet, men årsaken til bruken er ukjent for takstmannen. Avfukter erstatter ikke et fungerende mekanisk avtrekk som permanent ventilasjonsløsning.
Årsaken til manglende funksjon på det mekaniske avtrekket bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av vifte, elektrisk tilkobling, styring og eventuelle ventilasjonskanaler, samt utbedring slik at avtrekket fungerer som forutsatt.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod, utvendig bod

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har ulik alder. Balkongskyvedør er byttet ut i nyere tid og er utført ved egeninnsats.

Hovedinngangsdør har normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Balkong er utført av trekonstruksjoner med terrassebord som plattform og stående spiler som tre. Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet

faller utenfor oppdragets omfang. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringdagen.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 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, bruksmarker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt Leiligheten har elementpipe, men det er ikke installert ildsted eller vedovn tilknyttet pipeløpet. Eier opplyser at det heller ikke har vært installert vedovn i løpet av eierperioden. Som følge av at pipeløpet ikke er i bruk, er det ikke mulig å verifisere funksjon eller bruksegenskaper ved normal fyring.

Ved eventuell fremtidig installasjon av ildsted anbefales det å avklare forholdet med sameiet. Det anbefales videre at pipeløpet kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før ildsted tas i bruk, for å avdekke eventuelle behov for utbedringer eller tilpasninger.

VÅTROM

Bad





MALT I MODERNE FARGER

God planløsning med god størrelse på rommene



STUE

Store vindusflater og mye naturlig lys



Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Badet ble renoveret under forrige eiers periode. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Det er ukjent hvilke produkter som er benyttet på de malte veggoverflatene på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflatebehandlingen er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner. Dette gjelder særlig områder som utsettes for regelmessig fukt- og vannbelastning. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, oppfukning eller andre avvik på de undersøkte overflatene på befaringsdagen. Som følge av manglende dokumentasjon og ukjent produktoppbygning kan imidlertid overflatenes fuktbestandighet og egnethet i våtsoner ikke verifiseres. Det anbefales å utvise aktsomhet med direkte vannbelastning på de malte overflatene og å kontrollere overflatene jevnlig for tegn til oppsprekking, avlassing, misfarging eller andre forhold som kan indikere redusert fuktmotstand. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativ flatt, med nedsenk og fall til sluk i dusjsonen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Påpeker at smøremembran 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. Eier opplyser at det ble lagt ny membran ved oppgradering av bad under forrige eiers periode. Det er registrert at den innvendige slukdelen under slukristen er vanskelig å demontere for rengjøring. Dette skyldes rester av størknet flislim i sluket som hindrer normal adkomst til den innvendige slukdelen. Det anbefales å fjerne flislim og andre hindringer som begrenser tilgangen til slukets innvendige deler. Det anbefales å utvise forsiktighet ved eventuell fjerning av flislim, slik at membran eller tettesjikt i sluket ikke skades. Sluket bør rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for tilstopping og tilbakeslag av vann. Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av membran eller annet tettesjikt, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, herunder produktdatablader, samsvarserklæringer eller annen



dokumentasjon som beskriver oppbygning og materialvalg i våtrommet. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på synlige overflater, tilgjengelige konstruksjoner og registreringer gjort på befaringsdagen. Eventuelle feil, mangler eller avvik i skjulte konstruksjoner vil normalt ikke kunne avdekkes uten ytterligere undersøkelser eller demontering av bygningsdeler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bad og kjøkken (bak komfyr). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. 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 kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen. Normal bruksslitasje som følge av alder og lede. Hakk, merker og mindre overflateskader må forventes og anses som normalt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eier opplyser

at det nylig er installert ny kjøkkenventilator. På befaringsdagen var ventilatoren ikke tilkoblet strøm, da eier opplyser at elektriker skal foreta endelig tilkobling. Kjøkkenventilatoren var derfor ikke i drift og kunne ikke funksjonstestes som en del av befaringen. Det er ikke foretatt vurdering av ventilatorens funksjon, kapasitet eller utførelse utover visuell registrering. Påpeker at tislstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER G

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskep. Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. Boligen har naturlig ventilasjon, som var en vanlig ventilasjonsløsning på byggetidspunktet. Ved eventuelle fremtidig utskifting av vinduer, anbefales det at den naturlige ventilasjonen fortsettes å opprettholdes gjennom ventiler i vinduer og eventuelt i ventiler i vegger. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør vurderes av en elektriker



Oppvarming

Elektrisitet

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

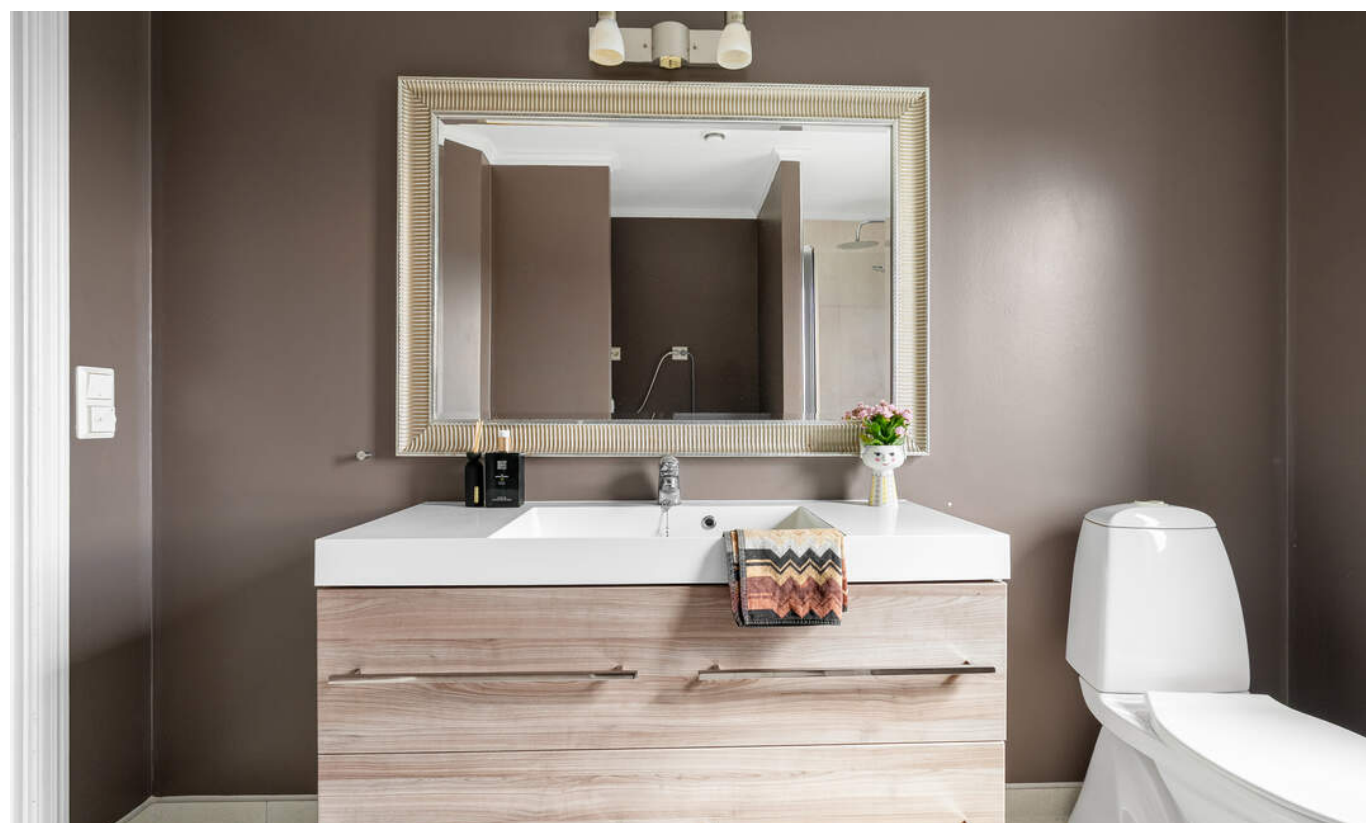






SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom, malt i moderne farger, og det ene med loftstrapp opp til lagrings loft. Soverommene er plassert vegg i vegg og like ved badet, men i avstand fra oppholdsrommene. Det er garderobeskap som medfølger i handelen på begge soverommene

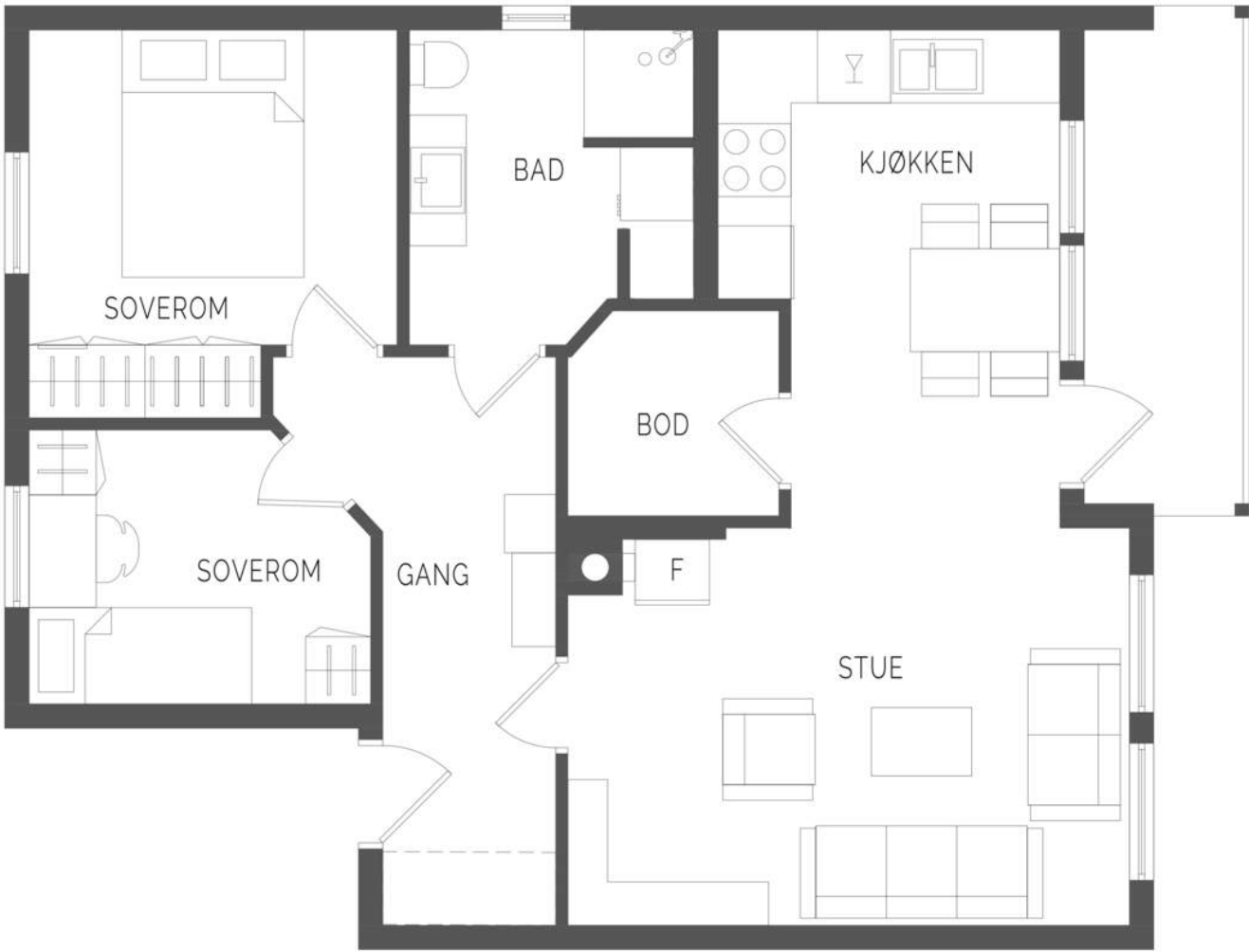




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Plantegningen er kun ment som illustrasjon



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

673 m²

Beskrivelse av tomt

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

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

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

Felleskostnader pr. mnd

750,-

Felleskostnader inkluderer

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

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

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

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt



Formuesverdi primær

696.653,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.786.611,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

14.457,- for 2026

Eiendomsskatt

1.831,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Velforening

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

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjerneinformasjon

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

Andre utgifter

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

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

Kommentar fellesgjeld

Gjensidige forsikring - Forsikringsnummer 79831223

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/5/571/4:
21.07.1999 - Dokumentnr: 6175 - Rettigheter iflg. skjøte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1122 Gnr:5 Bnr:571
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2000 - Dokumentnr: 1216 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i sameie Møllesvingen 1

17.12.1999 - Dokumentnr: 11318 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/4
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,2,3 og 4

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Ålgård sentrum m.m Id: 19850009. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 25. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

2 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
89 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 066 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 079 000,00 (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 egenklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemmet avgi egenklæring 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Gunnar Hauge Johannesen
Charlotte Hauge Johannesen

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 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 61 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 045.

Totale kostnader kr. 62 145.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. 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, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt

markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
9.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bod i bygg med flere bodenheter.

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD

gnr. 5, bnr. 571, snr. 4

GJESDAL kommune

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

Befaringsdato: 22.06.2026

Foretak: MELING BYGG AS

Rapportdato: 11.07.2026

Oppdragsnr.: 22592-1130

Referansenummer: KW2128

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.

PROAKTIV.NO 43

MB AS

Leverer takst og byggtekniske 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



Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



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

© iVerdi 2023

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

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

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



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

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 2000 og fremstår generelt med normal standard og vedlikehold i forhold til alder. Det er registrert enkelte bygningsdeler med aldersrelatert slitasje, blant annet vinduer og varmtvannstank.

Den mest vesentlige merknaden gjelder badet. Det er registrert løse fliser, hulrom under fliser, motfall og vannansamling på gulvet. Forholdene gir redusert funksjon og økt risiko for fuktrelaterte skader, og badets gulvkonstruksjon er derfor gitt TG 3.

Videre er det registrert manglende funksjon på mekanisk avtrekk i badet, samt usikkerhet knyttet til materialvalg og overflatebehandling på deler av veggene i våtrommet.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid, slik at fremtidig utskiftning må påregnes.

Forøvrig vises det til de punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har ulik alder. Balkongskyvedør er byttet ut i nyere tid og er utført ved egeninnsats.

Hovedinngangsdør har normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Balkong er utført av trekonstruksjoner med terrassebord som platting og stående spiler som tre. Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for

nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Badet ble renover under forrige eiers periode. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Det er ukjent hvilke produkter som er benyttet på de malte veggoverflatene på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflatebehandlingen er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner. Dette gjelder særlig områder som utsettes for regelmessig fukt- og vannbelastning.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, oppfukting eller andre avvik på de undersøkte overflatene på befaringsdagen. Som følge av manglende dokumentasjon og ukjent produktoppbygning kan imidlertid overflatenes fuktbestandighet og egnethet i våtsoner ikke verifiseres.

Det anbefales å utvise aktsomhet med direkte vannbelastning på de malte overflatene og å kontrollere overflatene jevnlig for tegn til oppsprekking, avflassing, misfarging eller andre forhold som kan indikere redusert fuktmotstand. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 4 av 24

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 5 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativ flatt, med nedsenk og fall til sluk i dusjonen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran 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.

Eier opplyser at det ble lagt ny membran ved oppgradering av bad under forrige eiers periode.

Det er registrert at den innvendige slukdelen under slukristen er vanskelig å demontere for rengjøring. Dette skyldes rester av størknet flislim i sluket som hindrer normal adkomst til den innvendige slukdelen. Det anbefales å fjerne flislim og andre hindringer som begrenser tilgangen til slukets innvendige deler. Det anbefales å utvise forsiktighet ved eventuell fjerning av flislim, slik at membran eller tettesjikt i sluket ikke skades. Sluket bør rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for tilstopping og tilbakeslag av vann.

Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av membran eller annet tettesjikt, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, herunder produktdatablader, samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon som beskriver oppbygning og materialvalg i våtrommet.

Vurderingen av våtrommet er derfor basert på synlige overflater, tilgjengelige konstruksjoner og registreringer gjort på befaringsdagen. Eventuelle feil, mangler eller avvik i skjulte konstruksjoner vil normalt ikke kunne avdekkes uten ytterligere undersøkelser eller demontering av bygningsdeler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bad og kjøkken (bak komfyr). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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

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

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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.

Normal bruksslitasje som følge av alder og lede. Hakk, merker og mindre overflateskader må forventes og anses som normalt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eier opplyser at det nylig er installert ny kjøkkenventilator. På befaringsdagen var ventilatoren ikke tilkoblet strøm, da eier opplyser at elektriker skal foreta endelig tilkobling.

Kjøkkenventilatoren var derfor ikke i drift og kunne ikke funksjonstestes som en del av befaringen. Det er ikke foretatt vurdering av ventilatorens funksjon, kapasitet eller utførelse utover visuell registrering. Påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det 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
Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Boligen har naturlig ventilasjon, som var en vanlig ventilasjonsløsning på byggetidspunktet

Ved eventuelle fremtidig utskiftning av vinduer, anbefales det at den naturlige ventilasjonen fortsettes å opprettholdes gjennom ventiler i vinduer og eventuelt i ventiler i vegger. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for bygget, men det er ikke fremlagt ferdigattest for bygget og det er ukjent om dette foreligger.
Bod i bygg med flere bodenheter.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for bygget, men det er ikke fremlagt ferdigattest for bygget og det er ukjent om dette foreligger.

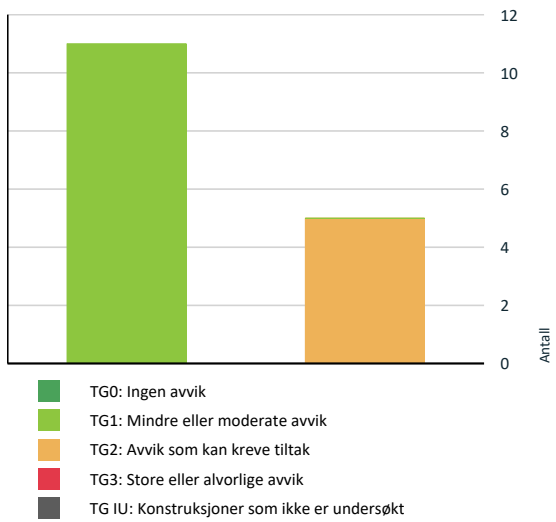
Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

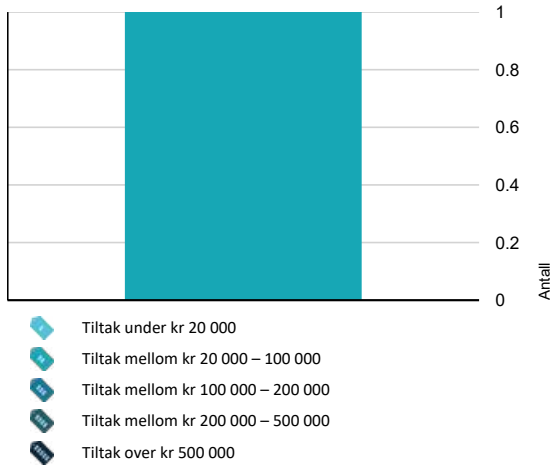


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2000	Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong er utført av trekonstruksjoner med terrassebord som platting og stående spiler som tre. Det er registrert bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har ulik alder. Balkongskyvedør er byttet ut i nyere tid og er utført ved egeninnsats.

Hovedinngangsdør har normal bruksslitasje som følge av alder og elde.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert normal aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene.

Det er registrert værslitte karmen og sprekker, samt omkringliggende materialer som trenger vedlikehold.

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduenes alder og registrerte forhold innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

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

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

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert takkonstruksjon, takteking, veggkonstruksjon, nedløp og beslag, grunnmur, utvendig drenering og fuktsikring, utvendig vann- og avløpsledninger, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

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

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

INNVEDIG

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg.

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

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 10 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

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

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran 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.

Eier opplyser at det ble lagt ny membran ved oppgradering av bad under forrige eiers periode.

Det er registrert at den innvendige slukdelen under slukristen er vanskelig å demontere for rengjøring. Dette skyldes rester av størket flislim i sluket som hindrer normal adkomst til den innvendige slukdelen. Det anbefales å fjerne flislim og andre hindringer som begrenser tilgangen til slukets innvendige deler. Det anbefales å utvise forsiktighet ved eventuell fjerning av flislim, slik at membran eller tettesjikt i sluket ikke skades. Sluket bør rengjøres og kontrolleres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for tilstopping og tilbakeslag av vann.

Det er ikke mulig å verifisere utførelsen av membran eller annet tettesjikt, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, herunder produktdatablader, samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon som beskriver oppbygning og materialvalg i våtrommet.

Vurderingen av våtrommet er derfor basert på synlige overflater, tilgjengelige konstruksjoner og registreringer gjort på befaringsdagen. Eventuelle feil, mangler eller avvik i skjulte konstruksjoner vil normalt ikke kunne avdekkes uten ytterligere undersøkelser eller demontering av bygningsdeler.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bad og kjøkken (bak komfyr). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 11 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.

Badet ble renoverert under forrige eiers periode.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativ flatt, med nedsenk og fall til sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hulrom under fliser både i dusjsonen og på gulv utenfor dusjsonen ved kontroll med lett banking. Videre er det registrert at enkelte gulvfliser er løse og beveger seg ved belastning/tråkk. Dette indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Ved utført vanntest på gulv utenfor dusjsonen er det registrert motfall og vannoppsamling på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Løse fliser og mangelfull vedheft kan føre til videre skadeutvikling, økt slitasje og risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen gjennom fuger og bevegelser i overflatesjiktet. Motfall og vannoppsamling på gulvet medfører at vann kan bli stående over tid, noe som gir økt fuktbelastning på overflater, fuger og tilstøtende konstruksjoner.

Kombinasjonen av løse fliser, hulrom og mangelfulle fallforhold representerer en forhøyet risiko for skadeutvikling og redusert funksjon i våtrommet.

Tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen for å avklare omfanget av de registrerte forholdene. Skadede og løse fliser bør utbedres. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforholdene korrigeres slik at vann ledes til sluk i henhold til god byggeskikk.

Begrunnelse TG 3 – Større avvik: Det er registrert flere vesentlige funksjonsavvik ved gulvkonstruksjonen, herunder løse fliser, hulrom under fliser og motfall med vannoppsamling på gulvet. Forholdene påvirker våtrommets funksjon og innebærer økt risiko for følgeskader. Samlet sett vurderes dette som et vesentlig avvik som gir grunnlag for TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 12 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Det er ukjent hvilke produkter som er benyttet på de malte veggoverflatene på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at overflatebehandlingen er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner. Dette gjelder særlig områder som utsettes for regelmessig fukt- og vannbelastning.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, oppfukning eller andre avvik på de undersøkte overflatene på befaringsdagen. Som følge av manglende dokumentasjon og ukjent produktoppbygning kan imidlertid overflatenes fuktbestandighet og egnethet i våtsoner ikke verifiseres.

Det anbefales å utvise aktsomhet med direkte vannbelastning på de malte overflatene og å kontrollere overflatene jevnlig for tegn til oppsprekking, avflassing, misfarging eller andre forhold som kan indikere redusert fuktmotstand.

Vurdering av avvik:

- Vinduet er plassert innenfor våtsonen til dusjen og vil kunne bli utsatt for fuktbelastning ved normal bruk. Dusjsonen er imidlertid utført med dusjdører, noe som bidrar til å begrense direkte vannsprut mot vinduet og omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Selv om dusjdørene reduserer den daglige fuktbelastningen, vil vinduet fortsatt være plassert i et område risiko for forhøyet fuktpåvirkning på omkringliggende materialer rundt vindu. Over tid kan dette medføre økt slitasje på uegnet materialer i våtsone rundt vindu som lister, karmer og foring.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduets overflater, fuger og tilslutninger. God ventilasjon og normal rengjøring av vinduet etter dusjing vil bidra til å redusere fuktbelastningen og opprettholde levetiden på konstruksjonen

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 13 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det mekaniske avtrekket på badet fungerte ikke på befaringsdagen. Rommet er dermed kun ventilert gjennom vindu og naturlig luftutskiftning. Det ble samtidig registrert at det var plassert en avfukter på badet som var i drift under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Manglende funksjon på det mekaniske avtrekket gir redusert evne til å transportere fuktig luft ut av våtrommet. Dette kan føre til forhøyet luftfuktighet, lengre uttørkingstid etter bruk og økt risiko for kondens, muggsoppvekst og fuktrelaterte skader over tid.

At avfukter var i drift på befaringsdagen kan indikere et behov for ekstra fuktreducerende tiltak i rommet, men årsaken til bruken er ukjent for takstmannen. Avfukter erstatter ikke et fungerende mekanisk avtrekk som permanent ventilasjonsløsning.

Tiltak

Årsaken til manglende funksjon på det mekaniske avtrekket bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av vifte, elektrisk tilkobling, styring og eventuelle ventilasjonskanaler, samt utbedring slik at avtrekket fungerer som forutsatt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 14 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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.

Normal bruksslitasje som følge av alder og lede. Hakk, merker og mindre overflateskader må forventes og anses som normalt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eier opplyser at det nylig er installert ny kjøkkenventilator. På befaringsdagen var ventilatoren ikke tilkoblet strøm, da eier opplyser at elektriker skal foreta endelig tilkobling.

Kjøkkenventilatoren var derfor ikke i drift og kunne ikke funksjonstestes som en del av befaringen. Det er ikke foretatt vurdering av ventilatorens funksjon, kapasitet eller utførelse utover visuell registrering. Påpeker at tilsitandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

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

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

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 15 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Tilstandsrapport

Tilstand 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som var en vanlig ventilasjonsløsning på byggetidspunktet

Ved eventuelle fremtidig utskiftning av vinduer, anbefales det at den naturlige ventilasjonen fortsettes å opprettholdes gjennom ventiler i vinduer og eventuelt i ventiler i vegger.

Tilstand 2

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Varmtvannstanker har begrenset forventet levetid, og risikoen for funksjonssvikt, korrosjon og lekkasjer øker med alderen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens

Som følge av alder må det påregnes en økt sannsynlighet for svikt eller lekkasje sammenlignet med nyere installasjoner. En eventuell lekkasje kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner og innredninger. Tidspunktet for eventuell utskiftning kan ikke fastslås, da dette påvirkes av blant annet bruk, vedlikehold, vannkvalitet og installasjonsforhold.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av tank og tilhørende installasjoner. Fremtidig utskiftning må påregnes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

TG 2

Begrunnelse: Varmtvannstanken har passert en alder hvor det normalt må forventes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Det er ikke registrert lekkasjer eller funksjonsfeil på befaringsdagen, men alderen alene gir grunnlag for TG 2 etter NS 3600s levetidsbetraktninger.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 16 av 24

58

MØLLESVINGEN 1D

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNBDAL



Bygninger på eiendommen

Bod i bygg med flere bodenheter.



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 17 av 24

PROAKTIV.NO

59

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

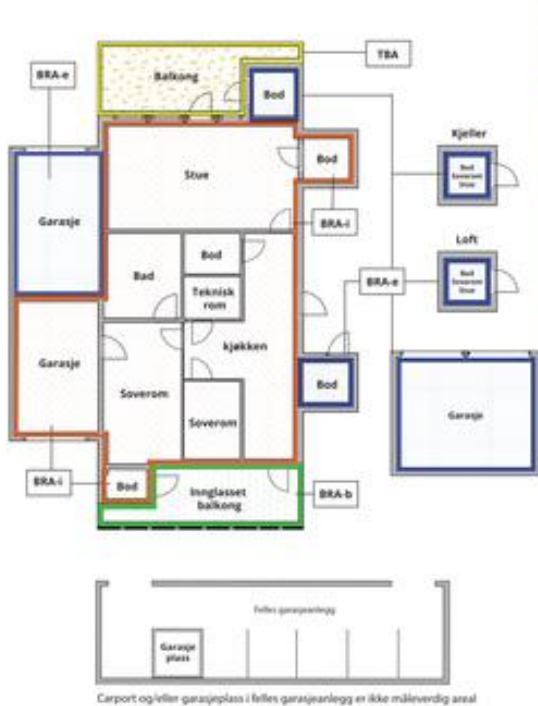
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 18 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69			69	5
SUM	69				5
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal leilighet.
TBA: Areal balkong tilhørende leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod i bygg med flere bodenheter.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal bod.

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 19 av 24

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	571		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Møllesvingen 1							
Hjemmelshaver Johannesen Charlotte Hauge, Johannesen Gunnar Hauge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, til felles parkeringsområdet for sameiet

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

Tomten er opparbeidet med gruset oppkjørsel, og relativt flatt terreng med ulike nivåer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noe spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten

Andre merknader

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

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt. Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten. Nylig gått til innkjøp av vifte på kjøkkenvintiloir

Det er byttet ut skyvedør i løpet av eiers tid.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 22 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGBAL



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.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndiges 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 befaringsstidspunktet, 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.

Bygningsakkyndig 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.: 22592-1130

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 23 av 24

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 571
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD

09 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Møllesvingen 1

Møllesvingen 1

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

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.

8år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Johannesen, Gunnar Hauge

Selger

Johannesen, Charlotte Hauge

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noen Løse fliser rett ved åpning med dusj kabinett

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2013

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støpe fall mot sluk og flislagt og ny membran.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Malerbua forus

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vann fra lang pipen. Utbedret og skrevet i hefte. Dette er før jeg kjøpte bolig.

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

usikker

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikset vann lekkasje langs pipe.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gjesdal blick

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei



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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22580646



Energiattest



Adresse Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD	
Dato for energimerking 09.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-320777
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 16661791
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 571
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1999	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 296,0 m²	Oppvarmet bruksareal 276,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 152,67 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 146,99 kWh/m²	Totalt levert pr. år 40 570 kWh
--	---



Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD



Detaljering

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



Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Returneres til:

Gjesdal Bygg AS
Industriveien 10
4330 Ålgård

TINGLYST Skjøte ¹⁾

21 JUL 1999

SANDNES SUNG
DAGBOKNR.: 6185/99

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e): 2					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festønr	Seksjonsnr
1122	Gjesdal Kommune	5	571		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
☒ Ja ☐ Nei			☐ Ja ☐ Nei		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i feltet for underskrifter og bekreftelser		
☐ Ja ☐ Nei			☐ Ja ☐ Nei		
Beskaffenhets					
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd					
Andvendelse av grunn:					
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet					
Type bolig:					
☐ FB Frittligg. enebolig ☒ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					

2. Kjøpesum	
Kr	330.000,00
Utløst til salg på det frie marked	
☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag: 3)	
Kr	330.000,00

4. Overdras fra:		
Fødselsnr/Org nr (11/8 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
03071247219	Maria Vølstad	1/1

5. Til:			
Fødselsnr/Org nr (11/8 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
939985522	Gjesdal Bygg as	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler:	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
1. Gjesdal Kommune, E-verk og Televerk har vederlagsfri rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, stolper og skap. Evnt. skader ved vedlikehold erstattes.	
2. Kjøper er selv ansvarlig til å forhindre at overvann fra off. veg trenger inn på tomten.	
3. Langs off. veg har Gjesdal Kommune rett til å ha liggende utbygde skjæringer og fyllinger.	

Dato	Kjøpers underskrift	Usteders underskrift
05.07.99		
Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96		Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
MA

Retureres til

Gjesdal Bygg as
Industriveien 10
4330 Ålgård

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Skjøte ¹⁾

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1122	Gjesdal Kommune	5	571		1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Ja ☐ Nei				Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Ja ☐ Nei		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale ☐ Ja ☐ Nei				Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Ja ☐ Nei		
Beskaffenhet						
☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr	808.000,00
Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-prasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	150.000,00

4. Overdras fra		
Fødselsnr/Orig nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
939985522	Gjesdal Bygg as	1/1

5. Til			
Fødselsnr/Orig nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
17107147616	Lene Ellingsen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Den enkelte seksjonseier plikter solidarisk medlemskap i "Sameiet Møllesvingen 1", i henhold til sameiesvtalen og lover og regler i denne forbindelsen.	

Dato	Kjøpers underskrift	Utseders underskrift
17.01.2000	Lene Ellingsen.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Eier av seksjon nr.1 disponerer utvendig bod, garasje plass og biloppstillingsplass merket nr.1 på tinglyst situasjonskart.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted	Dato
Ålgård	17.01.2000
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Lene Ellingsen	

8. Erklæring om sivilstand mv ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overtagelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overtagelsen	

9. Underskrifter og bekreftelser		
Sted, dato		
17.01.2000 Ålgård		
Utseders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Helge Rein Østbø	GJESDAL BYGG AS	
	INDUSTRIVEIEN 10	
	4330 ÅLGÅRD	
Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overtagelsen		
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Ole Vasshus		
Adresse		
Rognveien 6, 4330 Ålgård		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Øystein Tveit		
Adresse		
Nedre Vaulabakken 18, 4330 Ålgård		
festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Dato	Kjøpers underskrift	Utseders underskrift
17.01.2000	Lene Ellingsen.	

Retureres etter tinglysing til

Gjesdal Bygg AS
Industriveien 10
4330 Ålgård

TINGLYST Begjæring¹⁾ om
oppdeling i eierseksjoner
17 DES 1999 reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken SANDNES SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 11318199

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festn	Snr
1122	Gjesdal Kommune		5	571	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
939985522	Gjesdal Bygg as	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	BG	13				25				37			49
2	B	1	BG	14				26				38			50
3	B	1	BG	15				27				39			51
4	B	1	BG	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				4	= nevner:				4						

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Den enkelte seksjonseier plikter solidarisk medlemskap i sameiet "Møllesvingen 1", i henhold til sameieavtalen og interne vedtekter, "husregler".	

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
10.11.1999	

5. Erklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålgård 10.11.1999	 	



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Feste nr	Snr	kommune
	5	571	1-4	Gjesdal Kommune

Dato

Stempel og underskrift

15/11-99

Ingunn O. Bjørkelo

GJESDAL KOMMUNE

OPPMÅLINGSSERAMONEN

4330 ÅLGÅRD

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

10.11.1999

FASADE MOT VEST

FASADE MOT NØRØ

GJESDAL BYGG A/S

INDSTRIVNING ID

4330 ÅLGÅRD

T.L.F. 586800

TEDEL

T.V

TEKNISKS NR.

GRØD.

1/2

2306.1998

MÅL

1:100

PROSJEKT

DATE

10.05.99

TEGNET

TEGNET AV

10.05.99

TEGNET AV

TEGNET AV

10.05.99

TEGNET AV

MØLLESVINGEN 1, 4330 ÅLGÅRD

STATENS KARTVERK

Side 4.

82

MØLLESVINGEN 1D

83

PROAKTIV.NO



GJESDAL KOMMUNE
4330 ÅLGÅRD

VEDLEGG NR. 7
SITUASJONSKART

Jnr. s5/99

Gnr. 5, Bnr. 571

Kartplate: AM018118

Areal: 675,0 m²

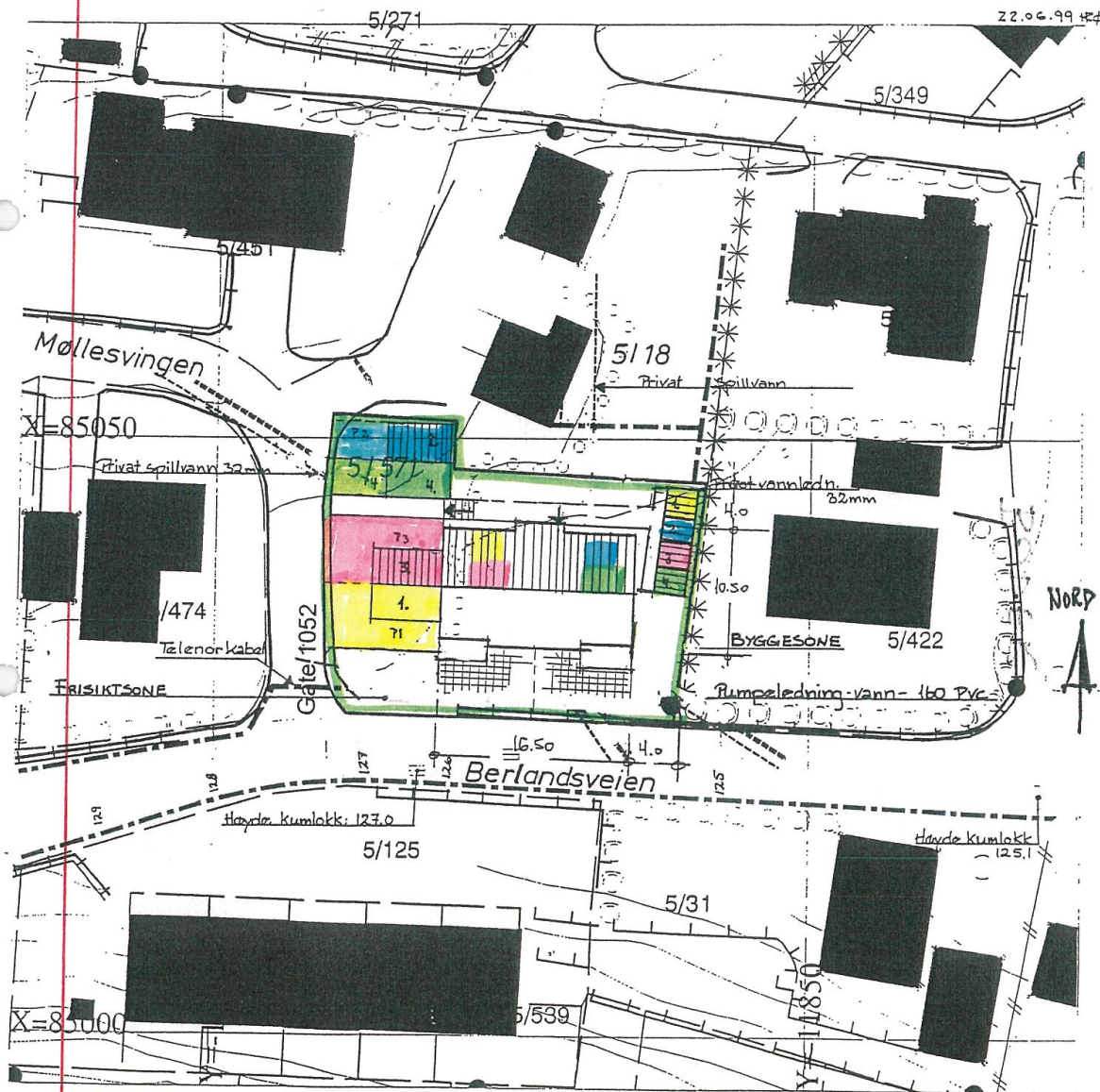
Målestokk: 1:1000 / 1:500

Rep.pkt.

X= 85037

Y= -11874

Adresse: **Møllesvingen 1, 4330 Ålgård**



SEKSJON NR. 1

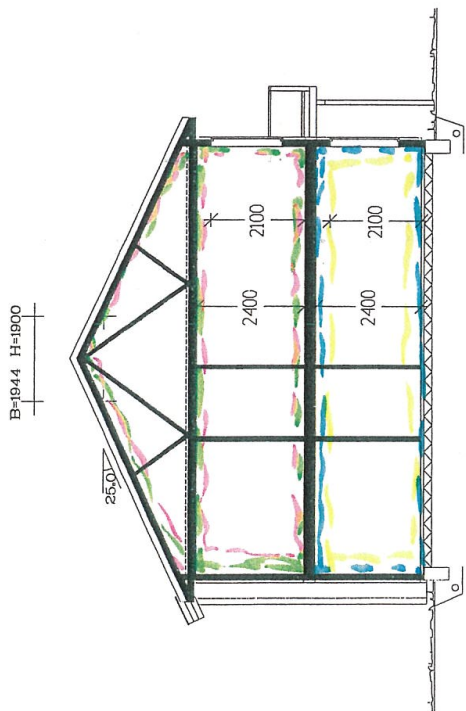
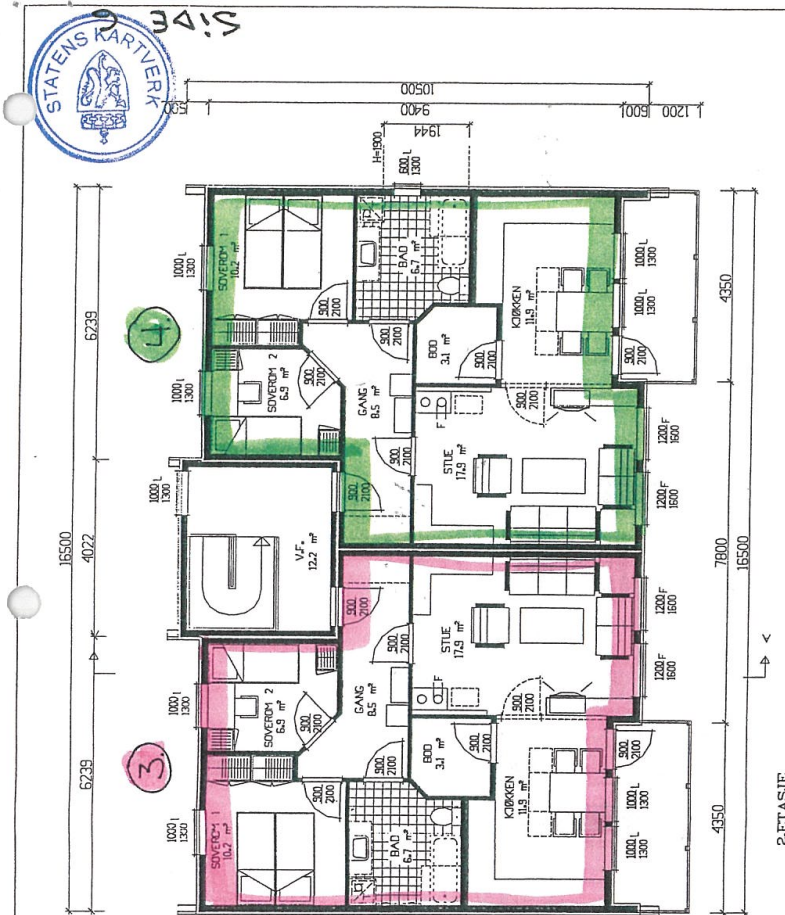
SEKSJON NR. 3

SEKSJON NR. 2

SEKSJON NR. 4

TOMTENS BEGRENSNING

Side 1.



LEILIGHET 2.ETG = 68,02 x 10 = 680,2 KVM
LOFT = 50,86 x 0,6 = 30,52 KVM
BRA = 118,88 KVM - BA = 98,54 KVM

FELLES TRAPPEROM 122 KVM

MØLLESVINGEN 1, 4330 ÅLGÅRD

GJESDAL BYGG A/S

INDSTRIVNING ID

4330 ÅLGÅRD T.L.F. 5161000

TEGNINGS NR.

T.V.

210.412

PROSJEKT

T.G.301

VEDLEGG 8

VEDLEGG 1

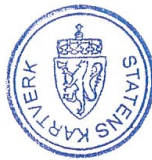


Brønnøysundregistrene

FIRMAATTEST

Organisasjonsnummer: 939 985 522 Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 11.08.1986 Overført til Foretaksregisteret: 06.03.1990
Firma: GJESDAL BYGG AS
Forretningsadresse: Industri 10
4330 ÅLGÅRD
Kommune: 1122 GJESDAL
Land: Norge
Postadresse: INDUSTRIVEGEN 10
4330 ÅLGÅRD
Aksjekapital NOK: 50.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt
Daglig leder/ adm.direktør:
Helge Rein Østbø
Styre:
Styrets leder:
Karsten Tveit
Gitleberget 10
4330 ÅLGÅRD
Styremedlem:
Helge Rein Østbø
Varamedlem:
Bente Helene Tveit
Signatur:
Styrets medlemmer hver for seg.
Prokura:
Daglig leder alene.
Revisor:
Revisornummer 933 922 847 Statsautorisert
PRICEWATERHOUSECOOPERS DA revisjonsselskap
Karenslyst Alle 12
0278 OSLO
Vedtektsfestet formål:
Handel, bygg- og entreprenørvirksomhet og hva her-
med står i forbindelse, samt deltagelse i andre
virksomheter gjennom interessent-, aksjeinnskudd
o.l.

Utskriftsdato 21.05.1999 Organisasjonsnr 939 985 522



Side 1 av 1

side 9

SEKSJONSDELING

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering for eiendommen
Møllevingen 1 gnr 5 bnr 571
snr 1, 2, 3 og 4

Bygningssjefens merknader:
INGEN

For
Bygningssjefen i Gjesdal
S.O. Kristofferson

Oversendt oppmålingskontoret: 11.11.99



Side 11

SAMEIEAVTALE
FOR SAMEIET

"Møllesvingen 1", ÅLGÅRD

1. Eiendommen gnr.5 bnr.571 i Gjesdal Kommune er i et sameie mellom eierne av de eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i.
- Eierne av de fire seksjonene i Møllesvingen 1, Ålgård, utgjør sameiet "Møllesvingen 1".
- For hver eierseksjon er fastsatt en sameie brøk som bygger på antall bruksenheter. Nevneren i sameie brøken er 4. Tellerne i sameie brøken er:
- Snr.1. 1
Snr.2. 1
Snr.3. 1
Snr.4. 1
- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.
2. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha eksklusiv bruksrett til oppstillingsplass for en bil, samt plass for en garasje og en bod. Dette er merket med seksjonsnummer på begjæringen om seksjonering. Seksjonene nr.1 og nr.2 har eksklusiv bruksrett på et areal til bruk som terrasse ut fra husveggen mot sør. Dette arealet er i seksjonens bredde på denne veggen, og fire meter ut fra veggen.
3. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandelen i sameiet og fellesanlegget. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.
- Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps- eller innløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameie avtalen.
- Ved overdragelse av sameie andelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameie avtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, samt meddele styret for sameierne om overdragelsen.
4. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedring utgifter, offentlige avgifter, forsikring og eventuelle andre utgifter som gjelder sameiet. Fellesutgiftene fordeles på sameierne etter sameie brøken i henhold til fordelingslisten under punkt 1.

5. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.
6. Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelser, forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt sameiepart på kr.20000,-, som gis prioritet etter hver enkelt overdragelsesum og uten opptrinnsrett. Skyldig beløp forrentes med 2% morarente for hver påbegynt måned.
- Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst rett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen, ved innen 1 måned fra varselet er gitt, å betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.
7. Hver sameier har full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, knyttet til den enkelte seksjon. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Sameier kan forlange, at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.
8. Styret opptrer på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtalen, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne. Sameierne treffer bestemmelse om eventuelle endringer av vedtektene for sameiet og utforming av eventuelle husordensregler.
- Styret i sameiet "Møllesvingen 1" skal bestå av en representant fra hver av de fire seksjonene, og disse har en stemme hver.
9. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger. Bygningene skal være fullverdiforsikret.
10. Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameie møte med formål å få organisert sameiets organer.
11. Utover sameie avtalen gjelder "Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997." Denne avtalen er utskrevet i fire-4-eksemplarer, hvorav hver seksjon- eier har undertegnet hver sitt.

Ålgård, den

.....	
Kjøper av seksjon nr.1	Kjøper av seksjon nr. 2
.....	
Kjøper av seksjon nr.3	Kjøper av seksjon nr.4

2 3412

SIDE 7

2 3412

SIDE 8

Sameie "Møllesvingen 1"

Gnr.5 Bnr.571, Ålgård

Supplerende Husregler.

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

- 1) Valg av styre.

Hver seksjon skal representeres i styret med en stemme hver. Det er anledning for eierne å ha med en representant til møtene. Det velges en formann med to års funksjonstid. Vedtak fattes med simpelt flertall. Årsmøtet avholdes innen januar måned etter årets slutt. Det skal føres et årlig regnskap. Formannen kan gjenvelges.
- 2) Bank

En bankforbindelse må velges. Det opprettes egen bankkonto. Kontonummer i ? er : Rentene på denne konto, skal i sin helhet tilfalle kontoen.
- 3) Post

Den valgte formann skal åpne all post til sameie, samt ha ansvar for å iverksette nødvendig tiltak i forbindelse med mottatt post.
- 4) Depositum

Hver seksjonseier innbetaler til sameie sin bankkonto kr.2000,- Dette beløpet er disponibelt for styret, ved mislighold av vedtatte pålegg. Ved salg av seksjonen tilbakebetales ikke beløpet. Selger må selv innkassere dette beløpet ved salget. Dersom det er brukt av dette beløpet, plikter eier å innbetale, slik at det alltid er inntående kr.2000,- på hver seksjon.
- 5) Husleie

Det innbetales en årlig husleie som forskudd, til nevnte bankkonto, kr.1000,-. Dette beløpet er disponibelt av styret ved utbedringer og vedlikehold av fellesarealer og utvendig hus. Likeså ved skade/ reparasjon, som skal bekostes av sameie. Beløpet innbetales med kr.500,- to ganger pr. år.

- 6) Forsikring

Sameie betaler årlig fullverdiforsikring på bygget, tegnet i Storebrand. Polise nr.: Hver seksjonseier må selv betale sin innboforsikring
- 7) Strøm

Hver seksjon får sin strømregning direkte fra sitt E-verk. Utelyset, og innvendig lys i fellesgangen er på egen måler, og betales av velforeningen.
- 8) Kommunale avgifter.

Hver seksjon mottar selv regning fra kommunen.
- 9) Renhold

Fellesarealet skal holdes rent til enhver tid. Seksjonene 1 og 2 skal vaske gulvet nede, samt ha ansvar for renhold av ytterdør, vindu nede, matte og inngangsplating. Seksjonene 3 og 4 skal vaske plating/gulv oppe, vindu, samt trappen.

Kommunen har satt ut to sorte, og to grønne store dunker. Disse brukes av alle fire seksjonene.
- 10) Innvendig vedlikehold

Hver seksjon er ansvarlig for sitt renhold. Også utvendig vinduer
- 11) Utvendig vedlikehold

Sameie bekoster fra felles konto alt utvendig vedlikehold. Gjelder også utvendige boder. Maling av hus. Eventuellt nytt fargevalg bestemmes av styret. Beplanting, isåing, luking ol. Egne terassegulv må den enkelte selv holde vedlike. Snømåking fra gate, frem til hoveddør, er felles ansvar. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å måke egen parkeringsplass.
- 12) Dugnader

Når styret / formann innkaller til dugnad, plikter hver seksjon å møte med minst en person. Uteblivelse belastes med kr.100,- pr. time.

Ålgård, den 10.11.1999

SIDE 9

SIDE 10



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 31.05.2026

Adresse Rittedalen 1, 4330 Ålgård
:
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	571	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2143.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel etter areal Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 Leie av vannmåler Årlig avgift kr 1892.- + mva ☒ kr .- + mva ☐ kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2347.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel som for vann Årlig avgift kr 1753.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 1831,-
Renovasjon	kr 4080.- + mva
Hytterrenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

Feiing	kr. -
5. termin 2026 Totalt pr år	kr 1357.- inkl mva kr 16288.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være uøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



GJESDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

1/1

Gjesdal Bygg AS
Helge Rein Østbø
Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD

Kopi til

Saksnr. 2000/001118	Arkiv Gnr/Bnr 5/571	Dato 15.08.2000
Deres dato	Deres ref.	Vår saksbehandler Synnøve Kristoffersen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Kommunen skal utstede ferdigattest når ovennevnte mangler er rettet.

For
Bygningssjefen i Gjesdal

Synnøve O. Kristoffersen
Avd.ing.

Kopi: Lima rør as, Opstadveien 2, 4330 ÅLGÅRD

Postadresse Gjesdal Kommune Rettetdalen 1 4330 Ålgård Besøksadresse Storahuset	E-postadresse postmottak@gjesdal.kommune.no Telefon 51611100 Telefaks 51618956	TEKNISK ETAT Rettetdalen 1, 4330 Ålgård Telefon 5161 1100 Telefaks 5161 8956 Besøksadresse Storahuset	Bankkonto 5413.05.84880 Postgiro 0802.56.85300 Foretaksregisteret 964978573
---	---	--	--



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 31.05.2026

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD
Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	571	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Møllesvingen 1, 4330 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.



GJESDAL KOMMUNE
4330 ÅLGÅRD

VEDLEGG NR. 7
SITUASJONSKAR

Jnr. s5/99

Gnr. 5, Bnr. 571

Kartplate: AM018118

Areal: 675,0 m2

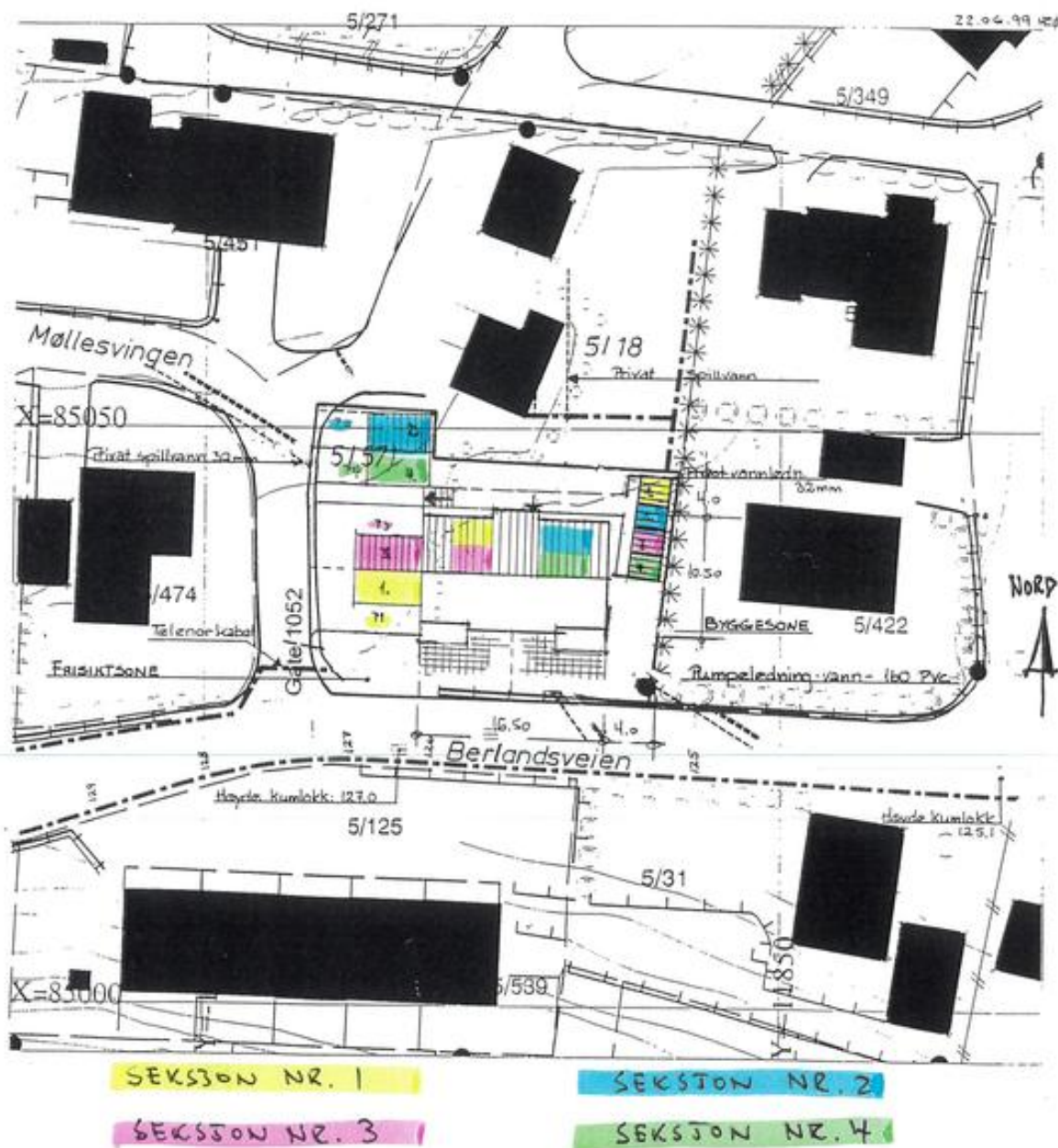
Målestokk: 1:1000 / 1:500

Rep.pkt.

X= 85037

Y= -11874

Adresse: **Møllesvingen 1, 4330 Ålgård**



SEKSTON NR. 1

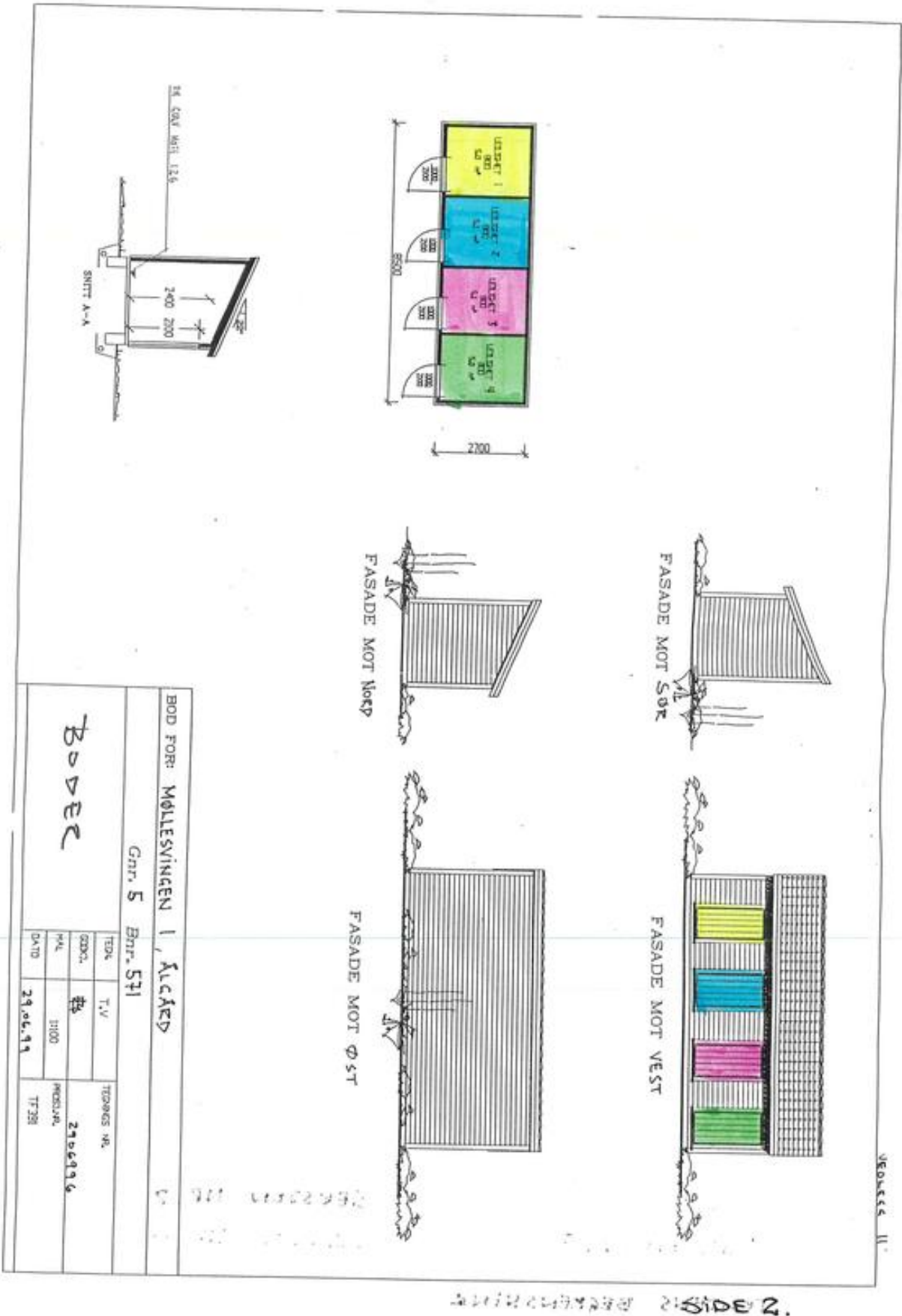
SEKSTON NR. 2

SEKSTON NR. 3

SEKSTON NR. 4

TOHTENS BEGRENSHING

SIDE 1.



BOD FOR: MØLLESVINGEN 1, ÅLGÅRD			
Gnr. 5 Bnr. 571			
BODER			
TEK.	T.Y.	TIDPUNKT	ÅR
GDOK.	#		2006
PR.	1100	INNSJAA	
DATA	29.06.99	TJ.201	

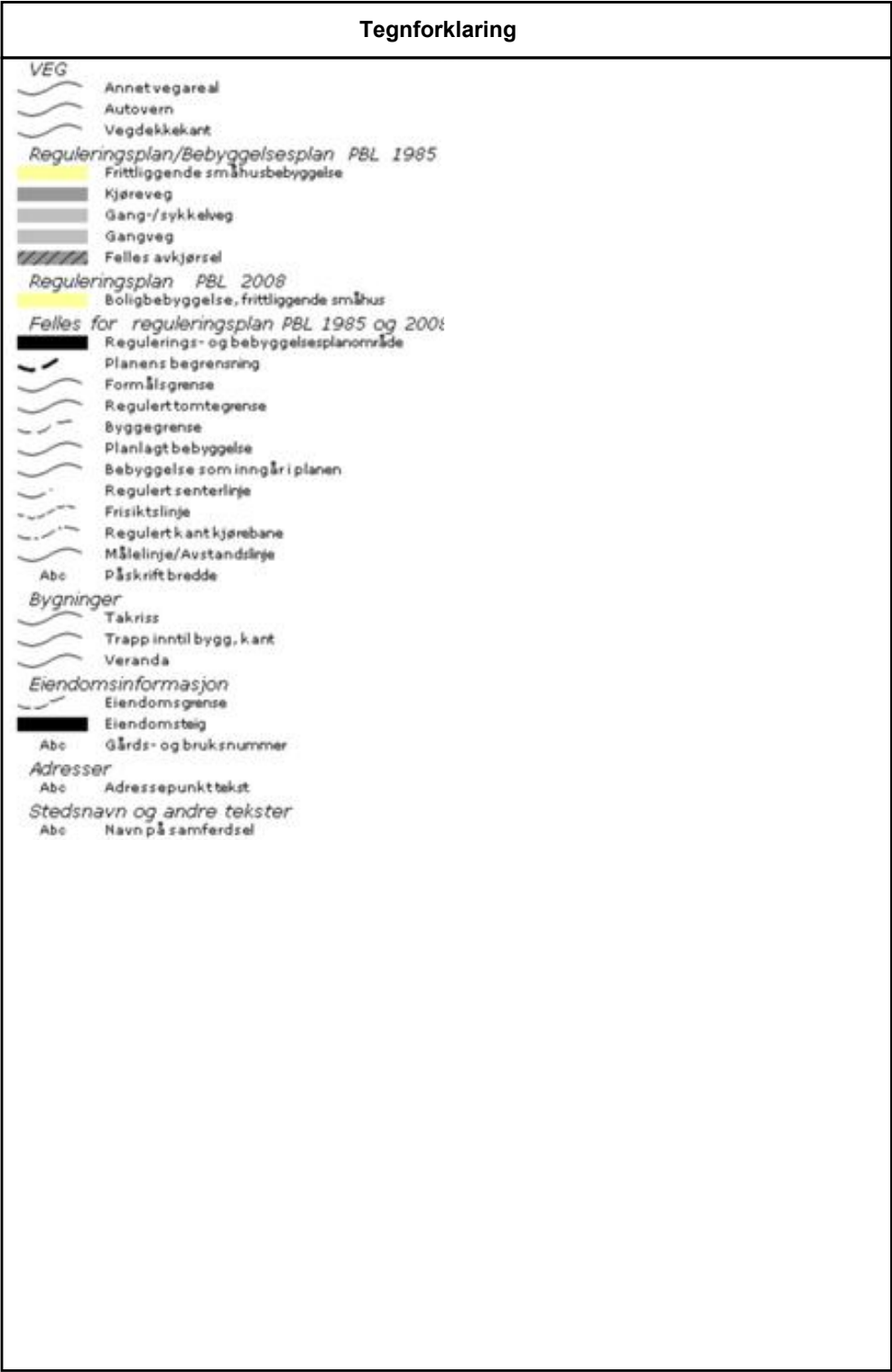
SIDE 2.





SIDE 5.

[illegible][illegible]





Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	571	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Møllesvingen 1, 4330 ÅLGÅRD								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 674 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19850009
Navn	Ålgård sentrum m.m.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/266/Bestemmelser%2019850009.pdf - https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 674 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

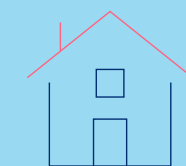
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Møllesvingen 1D, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 5, bnr. 571, snr. 4 i Møllesvingen 1, oppdragsnr.: 1200260111
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

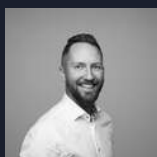
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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